

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 3850/25
L-BAIL-732/19**

Audience publique du 27 novembre 2025

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

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée **K&L GATES VOLCKRICK**, établie à **L-1855 LUXEMBOURG**, 35F, avenue John Fitzgerald Kennedy, immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro **B227692**, inscrite à la liste VI du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Mathieu **VOLCRICK**, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu

assistée par l'étude **TIBERGHIEN Luxembourg S.à r.l.**, société d'avocats à responsabilité limitée établie et ayant son siège social à **L-1840 Luxembourg**, 23, boulevard Joseph II, immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro **B153074**, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas **ROBERDEAU**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant par Maître Mathieu VOLCKRICK, avocat à la Cour, et par Maître Thomas ROBERDEAU, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

et

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.),** inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO2.),** représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 LUXEMBOURG, 8, rue Sainte-Zithe, immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant par Maître Paulo LOPES DA SILVA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 16 juillet 2020 (1849/20), d'un jugement du 18 septembre 2020 (2295/20) et de trois ordonnances du 16 mai 2023 (1432/23), du 12 octobre 2023 (2572/23) et du 23 avril 2024 (1362/24) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, l'affaire avait été refixée au 8 mai 2025, puis refixée au 16 octobre 2025.

Lors de la prédicté audience, Maître Mathieu VOLCKRICK, en représentation de l'étude K&L VOLCKRICK, Maître Thomas ROBERDEAU, en représentation de l'étude TIBERGHIEN Luxembourg S.à r.l., et Maître Paulo LOPES DA SILVA,

en représentation de la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, 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 avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par un jugement numéro 1849/2020 rendu en date du 16 juillet 2020 par le Tribunal de céans, autrement composé, il a été décidé ce qui suit :

« reçoit la demande en la forme;

Quant aux demandes principales

donne acte à la société SOCIETE1.) S.A. des augmentations de ses demandes ;

donne acte à la société SOCIETE1.) 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 SOCIETE1.) S.A. de sa renonciation relative à l'obligation de garnir les lieux loués, é l'obligation d'assurance et à la reconstitution de la garantie locative ;

donne acte à la société SOCIETE1.) S.A. de sa renonciation relative à la demande subsidiaire en résiliation du contrat ;

condamne la société SOCIETE2.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) 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 SOCIETE1.) S.A. de sa demande relative aux frais et honoraires d'avocat ;

avant tout autre progrès en cause ;

expertise concernant les fissures

nomme expert PERSONNE1.), ingénieur civil en construction, exerçant au bureau SOCIETE3.) SA sis à L-ADRESSE3.), 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,

o dresser un inventaire des éventuels vices, malfaçons, défauts de conformité et autres défectuosités affectant les parkings souterrains aux niveaux -1 et -2 de l'immeuble anciennement loué par SOCIETE2.) sis à L-ADRESSE4.);
o déterminer les causes et les origines de ces désordres ;
o 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 ;*
o 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,
o dresser un inventaire d'éventuels travaux de réparation ou stabilisation qui ont été faits ;
o 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 SOCIETE2.) 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

nomme expert Monsieur PERSONNE2.), expert judiciaire assermenté, demeurant à L-ADRESSE5.),

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-ADRESSE4.),

o 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

o de déterminer et chiffrer les travaux et moyens nécessaires pour y remédier »,

ordonne à la société anonyme SOCIETE1.) 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 plenum 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 SOCIETE1.) 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 SOCIETE2.) S.A. de ses demandes reconventionnelles et les déclare recevables ;

déboute la société SOCIETE2.) 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 SOCIETE2.) S.A. de sa demande d'injonction fondée sur l'article 288 NCPC;

réserve les demandes de la société SOCIETE2.) 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. »

Ce jugement, dûment notifié aux parties, n'a pas fait l'objet d'appel, de sorte à ce qu'il est coulé en force de chose jugée.

La motivation et les conséquences juridiques qui y ont été tirées sont partant opposables aux parties au litige ainsi qu'au Tribunal statuant en continuation, autrement composé.

Suite à plusieurs refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 16 octobre 2025 pour continuation des débats.

Les plaidoiries à l'audience du 16 octobre 2025

Les parties en cause ont versé et lu à voix haute chacune une note de plaidoiries dont le contenu est à résumer comme suit :

La société SOCIETE1.) SA

Après une analyse de la situation factuelle, la société SOCIETE1.) SA prend position en droit comme suit.

Quant aux dégâts locatifs, la société SOCIETE1.) SA conclut à l'entérinement pur et simple de l'expertise PERSONNE3.). Ses prétentions sont résumées dans le décompte reproduit ci-dessous.

En premier lieu, quant à la résiliation anticipée du contrat de bail par la société SOCIETE2.) SA la société SOCIETE1.) SA fait état d'une absence de faute du bailleur.

La résiliation unilatérale d'un bail pour faute du bailleur ne pourrait être admise que si le manquement invoqué est d'une gravité telle qu'il rende impossible la poursuite du contrat, cette gravité devant être démontrée de manière certaine, concrète et actuelle. En l'espèce, la partie défenderesse n'apporterait aucun élément probant établissant que les faits reprochés à la bailleresse remplissent ces conditions.

Les griefs avancés reposeraient sur une problématique ancienne de fissuration des parkings, connue des parties depuis près de quinze ans, sans qu'il soit démontré une quelconque aggravation ou urgence récente. Jusqu'à la lettre de résiliation du 23 août 2019, aucun reproche n'avait été formulé ni aucune mise en demeure adressée, ce qui rendrait difficilement conciliable l'existence d'un péril grave ou imminent.

L'absence de réaction pendant plus d'une décennie contredit l'idée d'un danger réel pour la sécurité ou la stabilité de l'immeuble. De plus, les désordres invoqués, limités à une portion restreinte des parkings souterrains d'un ouvrage de plus de 5.000 m², ne sauraient justifier une résiliation immédiate sans décision judiciaire.

En procédant ainsi, la défenderesse aurait méconnu le principe fondamental selon lequel seule l'autorité judiciaire est habilitée à prononcer la résolution d'un contrat en présence de manquements graves.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SA conclut à ce que les motifs invoqués par la défenderesse seraient à déclarer non-fondées.

Admettre que de simples fissures, phénomène courant dans tout ouvrage immobilier, puissent justifier une résiliation unilatérale du bail reviendrait, selon la société SOCIETE1.) SA, à consacrer un précédent dangereux, remettant en cause le principe de la force obligatoire des contrats. Une telle interprétation fragiliserait la sécurité juridique des rapports locatifs, en permettant à tout preneur de se libérer de ses engagements pour des motifs mineurs ou de pure convenance.

Le tribunal ne pourrait dès lors retenir une lecture aussi extensive de la notion de faute du bailleur, sous peine de détourner la résiliation de sa finalité juridique. En l'espèce, le comportement de la défenderesse révèlerait une volonté manifeste de se dégager du contrat pour des raisons économiques, sans démonstration d'un manquement grave du bailleur. La résiliation opérée apparaîtrait ainsi arbitraire et dénuée de fondement juridique.

De surcroît, la défenderesse aurait constamment varié dans ses justifications : d'abord une prétendue faute dans les pourparlers de sous-location, ensuite les désordres du parking, puis l'exception d'inexécution et enfin la perte de la chose louée au sens de l'article 1722 du Code civil. Ces moyens auraient tous été écartés par le tribunal de céans dans son jugement du 16 juillet 2020, faute de preuve de leur gravité ou urgence.

Ce comportement traduirait une stratégie opportuniste visant à rompre un contrat devenu contraignant, à un moment où la défenderesse disposait de nouveaux locaux. En l'absence de péril imminent, de préjudice certain ou d'impossibilité d'usage des lieux, la poursuite du bail resterait possible. La résiliation unilatérale devrait donc être déclarée injustifiée et fautive, engageant la responsabilité contractuelle de la défenderesse.

Quant au rapport d'expertise PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) SA fait valoir que ce dernier conclut à ce que les désordres constatés dans les parkings souterrains de l'immeuble ne résulteraient pas d'une faute de la bailleresse, mais de défauts de conception et de construction antérieurs à la conclusion du bail. L'expert identifierait notamment l'absence de joints de dilatation, l'usage exclusif d'armatures métalliques inadaptées, et l'absence d'étanchéité souple comme causes principales des fissures et phénomènes de corrosion.

Aucune faute d'entretien ou de gestion ne pourrait donc être imputée à la bailleresse. Surtout, l'expert exclurait tout risque immédiat pour la stabilité de l'immeuble au moment de l'abandon des lieux par la défenderesse en août 2019. Les désordres seraient localisés, sans impact sur la sécurité ou la solidité du bâtiment, et les travaux de réparation engagés — notamment la mise en œuvre d'un système de protection cathodique — auraient permis de stabiliser durablement la situation.

Le rapport ne relèverait ni péril imminent, ni interdiction d'usage, ni impossibilité d'exploitation des lieux loués. Il évoquerait tout au plus une nuisance mineure et localisée, sans incidence sur la jouissance globale des lieux. Dès lors, les conditions juridiques d'une résiliation unilatérale pour faute ne seraient manifestement pas réunies.

Ainsi, la société SOCIETE1.) SA conclut ce qui suit :

« Ces conclusions de l'expert ruinent le fondement de la résiliation anticipée par la partie défenderesse au 31 août 2019, alors qu'elle n'a démontré ni vice grave, ni perte de la chose louée, ni trouble de jouissance rendant impossible l'exécution du bail. »

Le moyen tiré de la perte ou destruction de la chose louée, du risque que présenteraient les fissures pour la stabilité de l'immeuble, ou du soi-disant trouble de jouissance causé par se fissures, pour justifier la résiliation unilatérale anticipée du contrat de bail est donc infondé. »

Il incomberait ainsi à la société SOCIETE2.) SA de payer l'intégralité des loyers jusqu'à la fin du contrat de bail, lequel était à situer à son terme fixé au 30 juin 2020.

En effet, à partir de juillet 2019, après plus de quatorze années d'occupation paisible, la partie défenderesse aurait cessé tout paiement des loyers et charges, invoquant pour la première fois une exception d'inexécution fondée sur l'apparition de fissures dans le plancher du niveau -2. Or, ces désordres étaient connus depuis 2010, n'auraient jamais fait l'objet d'une réclamation ou d'une demande de réparation, et une expertise diligentée en 2012 n'aurait révélé aucune

urgence. La défenderesse aurait continué à jouir pleinement des lieux pendant neuf années sans évoquer de risque ni solliciter une réduction de loyer.

Cette invocation tardive de l'exception d'inexécution apparaîtrait « *opportuniste* », visant à justifier la cessation de paiement après le départ anticipé des locaux. En tout état de cause, les conditions de l'article 1134-2 du Code civil ne sont pas réunies : aucun manquement grave ne pourrait être reproché au bailleur, les lieux seraient restés occupés jusqu'au 30 août 2019, et leur configuration exclurait toute privation totale de jouissance. La défenderesse n'aurait jamais sollicité de réduction de loyer, et l'immeuble aurait été pleinement utilisable.

La suspension unilatérale du paiement ne saurait prospérer, les désordres étant localisés, traités, et sans impact sur l'usage global des lieux. La requérante aurait encore pris des mesures conservatoires et réparatrices, garantissant la continuité de l'exploitation. Dès lors, le comportement de la défenderesse constituerait une violation fautive de ses obligations contractuelles.

En ce qui concerne le défaut de jouissance en raison de travaux de réfection, la société SOCIETE1.) SA demande acte de ce qu'elle renonce au paiement des loyers et des avances sur charges pour les mois de mai et de juin 2020, conformément à ce qui aurait été décidé par le jugement du 16 juillet 2020.

Quant au moyen tiré du défaut de jouissance en raison des fissures, la société SOCIETE1.) SA conclut à ce que la société SOCIETE2.) SA resterait redevable du moyen intégral des loyers pour la période de juillet 2019 à avril 2020, soit un montant de 876.091,16 euros, la garantie locative étant déjà déduite.

Les désordres constatés dans le parking souterrain (niveau -2) auraient été d'ampleur limitée et ne sauraient être qualifiés de trouble de jouissance au sens des articles 1719 et suivants du Code civil. Les infiltrations d'eau observées auraient pu, de manière ponctuelle, provoquer des salissures esthétiques sur certains véhicules, sans affecter la sécurité, la stabilité de l'immeuble ni l'usage normal des emplacements de stationnement. L'immeuble serait demeuré pleinement exploitable, excluant tout manquement du bailleur à son obligation de délivrance et d'entretien.

Les échanges entre les parties en 2015 et 2016 porteraient uniquement sur le remboursement de frais de nettoyage, ce qui démontrerait que les désagréments étaient mineurs et sans incidence sur la jouissance paisible des lieux. Aucun dommage permanent ni inutilisation des parkings n'aurait été allégué ou prouvé par la société SOCIETE2.) SA.

La bailleresse aurait, dès cette période, engagé des travaux de réparation, notamment par la pose de résine protectrice et l'installation de gouttières, témoignant de l'exécution diligente de son obligation d'entretien. L'expert

PERSONNE1.) confirmerait encore que les désordres étaient localisés, sans impact sur les véhicules du niveau -1, et sans danger structurel.

En conséquence, aucun trouble de jouissance grave ou généralisé ne peut être imputé à la bailleresse. Les lieux sont restés pleinement utilisables jusqu'au départ de la défenderesse, qui n'apporterait pas la preuve d'un manquement fautif, d'un préjudice matériel, ni d'un lien de causalité entre les désordres et une perte de jouissance.

Par conséquent, et alors que la société SOCIETE2.) SA resterait pleinement tenue de ses obligations découlant du contrat de bail jusqu'à son terme, soit le 30 juin 2020, elle serait tenue au paiement des frais de gardiennage et de fourniture d'énergie relatifs à la période de son occupation effective des lieux, soit de juillet 2019 à avril 2020, pour un montant de 48.586,92 euros.

Dans le même ordre d'idées, la société SOCIETE2.) SA serait tenue du paiement de la taxe foncière due sur la partie de l'immeuble louée par elle depuis 2018 de sorte qu'elle devra être condamnée au paiement de la somme totale de 15.304,10 euros.

Ensuite, la société SOCIETE2.) SA, en tant que partie qui succomberait, devrait être tenue de l'intégralité des frais d'expertise, à savoir des frais de l'expertise relative à la stabilité de l'immeuble et des frais de l'expertise tendant à la remise en état, ainsi que des frais d'huissier.

Pour résumer ses prétentions pécuniaires, la société SOCIETE1.) SA a versé le décompte suivant :

« (fichier) »

La position de la société SOCIETE2.) SA

Quant à la résiliation du contrat de bail commercial en question, la société SOCIETE2.) SA se réserve le droit d'interjeter appel contre le jugement ayant refusé de reconnaître la validité de la lettre de résiliation en date du 28 novembre 2019. S'agissant de la résiliation avec effet immédiat du 23 août 2019, la société SOCIETE2.) SA invoque la jurisprudence luxembourgeoise, notamment un arrêt de la Cour d'appel du 16 juin 1998, selon laquelle une partie contractante peut, sous certaines conditions, procéder à la rupture unilatérale du contrat même en l'absence de clause expresse en ce sens. Cette position aurait été expressément rappelée par le Tribunal dans sa décision du 16 juillet 2020.

La société SOCIETE2.) SA reproche à la société SOCIETE1.) SA un manquement à ses obligations légales et contractuelles, en particulier au regard des articles 1719,

1720 et 1721 du Code civil. Elle soutient que la société SOCIETE1.) SA, informée depuis plusieurs années de désordres affectant le parking souterrain, n'a entrepris aucune mesure corrective, causant ainsi une atteinte à la jouissance paisible des lieux (article 1719), un refus d'exécuter les réparations nécessaires (article 1720), et une violation de la garantie des vices cachés (article 1721).

Contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.) SA, selon lesquelles la société SOCIETE2.) SA n'aurait jamais qualifié les désordres comme une perte de jouissance ou un risque pour la stabilité de l'immeuble, la société SOCIETE2.) SA produit un courriel daté du 6 octobre 2015, émanant de M. PERSONNE4.), dans lequel il est fait état de dommages considérables justifiant la fermeture du parking, ainsi que de préoccupations quant à l'intégrité structurelle du bâtiment. Ce courriel constitue, selon la société SOCIETE2.) SA, une preuve manifeste de la perte de jouissance et de l'existence d'un risque structurel, bien que formulée en des termes non juridiques.

Le Tribunal aurait d'ailleurs reconnu que la société SOCIETE2.) SA avait, à de multiples reprises, adressé des réclamations à son bailleur concernant les désordres du parking. Il aurait également constaté que, dans le cadre des négociations ayant conduit à l'avenant d'octobre 2014, que la société SOCIETE1.) SA avait accepté la condition posée par la société SOCIETE2.) SA de trouver une solution durable au problème. Or, aucune mesure concrète n'aurait été mise en œuvre durant l'occupation des lieux par la société SOCIETE2.) SA, les travaux de réfection n'ayant été entrepris qu'après son départ.

Enfin, la société SOCIETE2.) SA conteste l'affirmation de la société SOCIETE1.) SA selon laquelle il n'existerait ni aggravation du sinistre ni urgence justifiant une réaction immédiate. Elle s'appuie à cet effet sur le rapport PERSONNE1.), lequel conclut à une aggravation du sinistre entre mars 2012 et juillet 2019, nécessitant des investigations approfondies pour évaluer l'ampleur des dommages et leur impact sur la structure du bâtiment.

Quant à l'expertise PERSONNE1.) proprement dite, la société SOCIETE2.) SA fait valoir que des risques structurels présentant un risque à moyen terme affectant la dalle et les poutres sous-jacente et par conséquent l'entièreté de l'immeuble, bureaux inclus.

Selon la société SOCIETE2.) SA l'expertise en question serait à lire dans le sens qu'au moment de la résiliation, l'existence d'un risque imminent ne pouvait pas être exclue.

Le rapport d'expertise PERSONNE1.) aurait encore confirmé l'existence de désordres graves affectant les parkings de l'immeuble loué, connus de longue date par le bailleur la société SOCIETE1.) SA, lequel n'aurait jamais entrepris les travaux nécessaires à leur remédiation durant la période du bail, en dépit des nombreuses plaintes formulées par le preneur. Bien que ce dernier ait continué à

verser le loyer dans son intégralité, cette circonstance ne saurait être interprétée comme une renonciation à invoquer les vices affectant le bien, conformément à la jurisprudence rappelée par le Tribunal dans son jugement du 16 juillet 2020.

Les désordres n'ont pu être stabilisés qu'à la suite de travaux d'envergure réalisés courant 2020, les fissures ayant engendré des infiltrations d'eau contenant des substances nocives. Il ressortirait de ces éléments que la société SOCIETE1.) SA a manqué à ses obligations légales découlant des articles 1719 à 1721 du Code civil, en ne garantissant pas au preneur une jouissance paisible du bien loué, en raison de vices de construction non réparés.

Peu importe que ces désordres trouvent leur origine dans un défaut de conception, la société SOCIETE1.) SA demeurait tenue d'y remédier de manière durable. La jurisprudence imposerait en effet au bailleur une obligation d'entretien du bien loué et l'interdiction de tout acte compromettant la jouissance paisible du preneur.

À la date de résiliation du bail, les manquements de la société SOCIETE1.) SA étaient avérés, et aucun élément technique ne permettrait d'écartier les risques pour la sécurité des occupants. Les rapports d'expertise successifs (SOCIETE4.), SOCIETE5.), SOCIETE6.), SOCIETE7.), SOCIETE8.), SOCIETE9.) auraient mis en évidence l'aggravation du sinistre et la nécessité d'investigations approfondies, lesquelles auraient confirmé l'existence d'un risque structurel potentiel, exclu uniquement après des analyses poussées.

Dans ce contexte, la société SOCIETE2.) SA était dans l'impossibilité de garantir la sécurité des lieux à d'éventuels sous-locataires, ce qui justifie la résiliation du bail en date du 23 août 2019 pour manquement grave du bailleur à ses obligations contractuelles et légales. Ce manquement constituerait une impossibilité totale d'usage des locaux, justifiant le non-paiement des loyers sur le fondement de l'exception d'inexécution, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation française.

Contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SA n'aurait pas agi de manière opportuniste, mais aurait été contrainte de résilier le bail en raison de l'absence de remédiation des désordres et du défaut de garanties techniques sur la stabilité de l'immeuble, ce qui aurait entravé toute possibilité de sous-location. L'inertie prolongée de la société SOCIETE1.) SA et son absence de réaction adéquate face à l'aggravation du sinistre auraient légitimement permis à la société SOCIETE2.) SA de mettre fin au contrat pour faute grave du bailleur.

Ainsi, la résiliation du 23 août 2019 étant justifiée, le dernier loyer dû serait celui d'août 2019.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE2.) SA a conclu ce qui suit :

Dans son jugement du 16 juillet 2020, le Tribunal aurait considéré que la société SOCIETE1.) SA avait repris possession des lieux à partir de mai 2020, date à laquelle elle aurait entamé d'importants travaux de remise en état, ce qui justifiait, selon le Tribunal, l'arrêt du paiement des loyers par le preneur à compter de cette date. Cette conclusion reposerait sur des photographies montrant des échafaudages installés devant la façade de l'immeuble.

Or, la société SOCIETE2.) SA conteste cette appréciation en se fondant sur des éléments probants démontrant que la reprise de possession par la société SOCIETE1.) SA est intervenue antérieurement. En effet, les pièces versées au dossier dans le cadre de l'expertise confiée à PERSONNE3.) révèlent que les travaux auraient débuté dès le mois de mars 2020. La société SOCIETE1.) SA aurait notamment produit une offre de services de la société SOCIETE10.) S.à r.l. datée du 27 février 2020, approuvée le 19 mars 2020, fixant le démarrage du chantier au 15 mars 2020. Des factures émises dès mars et avril 2020, ainsi qu'un tableau récapitulatif des travaux, corroboreraient cette date de début. Certaines factures du début mai concerneraient manifestement des prestations réalisées en avril, ce que confirment les inspections de SOCIETE11.).

Au vu de ces éléments, la société SOCIETE2.) SA soutient que la date de reprise de possession des lieux par la société SOCIETE1.) SA doit être fixée au plus tard au 15 mars 2020. En conséquence, elle estime que les loyers ne sont dus que jusqu'à cette date, et non jusqu'au mois de mai comme retenu par le Tribunal.

Enfin, quant à la résiliation du contrat de bail, la société SOCIETE2.) SA fait valoir que conformément à l'article 1721 du Code civil, le manquement du bailleur à son obligation de garantir le preneur contre les vices de la chose louée ouvre droit, pour ce dernier, à une réduction du loyer. La jurisprudence reconnaîtrait également que le retard du bailleur dans l'exécution de ses obligations peut justifier une retenue sur le loyer correspondant à la moins-value locative subie.

En l'espèce, le rapport PERSONNE1.) du 11 décembre 2024 établirait que la société SOCIETE2.) SA aurait subi une perte de jouissance des parkings en raison de fuites d'eau susceptibles de salir ou d'endommager les véhicules stationnés sous les fissures. Cette situation constituerait une atteinte à la jouissance paisible du bien loué.

En conséquence, la société SOCIETE2.) SA sollicite une réduction du loyer à hauteur de 5% du montant contractuel à compter de juillet 2019, soit un montant de 46.726,25 EUR si le Tribunal considère que les loyers sont dus jusqu'à la mi-mars 2020, ou de 54.972,10 EUR si les loyers sont considérés comme dus jusqu'à avril 2020. À défaut, la société SOCIETE2.) SA demande que la réduction soit fixée à toute somme que le Tribunal jugera appropriée, en tenant compte de la perte de jouissance constatée.

Concernant l'obligation de remise en état, la société SOCIETE2.) SA déclare accepter l'expertise PERSONNE3.) sous deux réserves :

« -l'expert a inclus dans les travaux de remise en état du bâtiment administratif, les frais de réparation de la fenêtre cassée alors que ce point a déjà été tranché dans le jugement du 16 juillet 2020 ; il convient donc de retrancher la somme de EUR 5.236,03 hors TVA du montant précité de EUR 27.684,12, de sorte que seul un montant de EUR 22.448,09 resterait à charge d'SOCIETE2.) ;

-en ce qui concerne la partie « hall », l'expert a retenu un montant de EUR 5.000 au titre du poste "Partie électricité, Chauffage, Détection incendie et Intrusion et Nouvelle éclairage" (page 28 du rapport) tout en admettant que le constat de l'huissier de justice WANTZ du 5 novembre 2019 ne montrait pas de dommages aux installations ; l'expert estime que des modifications auraient été faites par le preneur alors que cela ne ressort d'aucun élément du dossier ; les travaux visés sous ce poste constituent visiblement des améliorations apportées aux lieux (ex. « Nouvel éclairage »), des mises aux normes afin d'accueillir une nouvelle activité dans les lieux (cf. poste « Détection incendie et intrusion ») ou des travaux liés à la constitution de deux unités locatives (« Partie électricité », « Chauffage ») et ne sauraient donc pas être mis à charge d'SOCIETE2.), seul un montant de EUR 3.685,00 serait à charge d'SOCIETE2.). »

Concernant les autres demandes de la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SA a conclu ce qui suit :

Relativement à la taxe foncière, le jugement du 16 juillet 2020 aurait retenu que la taxe foncière devait être supportée par la société SOCIETE2.) SA, sous réserve de la date de résiliation du bail. Toutefois, la société SOCIETE1.) SA n'aurait produit que ses propres factures sans fournir l'avis de taxation officiel. En tout état de cause, la taxe foncière ne pourrait être due que jusqu'au 23 août 2019, ou, à défaut, jusqu'à la mi-mars 2020, voire jusqu'au mois d'avril 2020 selon l'appréciation du Tribunal.

Relativement aux frais de gardiennage et d'énergie, le Tribunal aurait admis que la société SOCIETE1.) SA pouvait réclamer les frais de gardiennage et d'énergie, y compris pour la période postérieure au départ de la société SOCIETE2.) SA, ce que cette dernière conteste. La société SOCIETE2.) SA soutient que ces frais ne peuvent être exigés que jusqu'au 23 août 2019, ou, à défaut, jusqu'à la mi-mars 2020, voire jusqu'au mois d'avril 2020.

La société SOCIETE2.) SA considère ensuite que les frais de l'expertise PERSONNE3.) doivent être mis à la charge de la société SOCIETE1.) SA. L'expertise aurait démontré que la majorité des frais réclamés par la société SOCIETE1.) SA ne relevaient pas de dégradations locatives imputables à la société SOCIETE2.) SA, mais concernaient des travaux de réaménagement liés à la reconfiguration des lieux pour le nouveau locataire SIGI. L'expert PERSONNE3.)

n'aurait validé que 5% des demandes de la société SOCIETE1.) SA, ce qui constitue un désaveu significatif.

La société SOCIETE2.) SA ayant versé une provision de 2.500 EUR en vertu de l'ordonnance du 12 octobre 2023, elle demande le remboursement de cette somme par la société SOCIETE1.) SA.

La société SOCIETE2.) SA aurait avancé l'intégralité des frais liés à l'expertise PERSONNE1.), soit un total de 31.446,52 EUR, incluant les provisions et les frais de sondages réalisés par SOCIETE9.). Cette expertise aurait confirmé l'existence de fissures affectant la stabilité de l'immeuble et le trouble de jouissance subi par la société SOCIETE2.) SA. Dès lors, ces frais devaient être mis à la charge de la société SOCIETE1.) SA, dans la mesure où l'expertise aurait validé la position défendue par la société SOCIETE2.) SA.

La société SOCIETE2.) SA a finalement précisé ses demandes reconventionnelles comme suit :

« La Défenderesse se réserve le droit d'interjeter appel contre le rejet probable de sa demande en dommages et intérêts en raison du départ anticipé. Les motifs du jugement du 16 juillet 2020 tendent au rejet de cette demande, mais celui-ci n'a pas été prononcé dans le dispositif du jugement.

Quant aux autres demandes reconventionnelles, la Défenderesse entend prendre position comme suit.

A) DOMMAGES ET INTERETS POUR PERTE DE JOUSSANCE

Il a été démontré que SOCIETE1.) avait failli depuis 2010, sans préjudice quant à la date exacte, à ses obligations découlant des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil visant à assurer une jouissance paisible à SOCIETE2.) et à la garantir contre les vices de la chose louée.

SOCIETE2.) sollicite par conséquent, conformément à ses développements sous le point III, A), 3. une réduction du loyer à hauteur de 5% du montant contractuellement prévu, soit la somme de EUR 46.726,25 (si le Tribunal estime que les loyers sont dûs jusqu'à la mi-mars) sinon de 54.972,1 (si le Tribunal estime que les loyers sont dûs jusqu'à avril 2020), sinon à concurrence de toute somme que Votre Tribunal jugerait approprié.

B) REMBOURSEMENT DES FRAIS EXPOSES PAR SOCIETE2.)

1. Frais d'huissier et d'expertise extra-judiciaire

En raison des manquements de SOCIETE1.) à ses obligations contractuelles, SOCIETE2.) a dû engager des frais d'expertise extrajudiciaire et d'huissier pour un montant qui s'établir provisoirement à la somme de 8.546,96-EUR.

SOCIETE2.) demande la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 8.546,96 EUR ou à toute autre somme même supérieure à arbitrer ex aequo et bono par le Tribunal ou à déterminer à dires d'expert au titre des frais d'huissier et d'expertise engagés par SOCIETE2.) en raison des manquements de SOCIETE1.) sur le fondement notamment des articles 1719, 1720, 1721 et 1142 du Code civil.

2. *Frais d'expertise judiciaire*

Sur base des développements qui précédent, SOCIETE2.) demande le remboursement des frais d'expertise qu'elle a avancés au titre de l'expertise PERSONNE3.) (EUR 2.500) et de l'expertise PERSONNE1.) (EUR 31.446,52).

C) *DOMMAGES ET INTERETS POUR PERTE DE CHANCE*

La présente demande reconventionnelle est uniquement formulée pour le cas où le Tribunal ne reconnaîtrait pas la validité de la résiliation du 23 août 2019.

Il a été démontré ci-avant, sous le point III, A. que par son comportement fautif, SOCIETE1.) avait privé SOCIETE2.) de toute chance de pouvoir sous-louer les lieux.

La perte de chance qui est définie « comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable », constitue un dommage en elle-même.

SOCIETE2.) a démontré qu'elle disposait de candidats sérieux pour la location du hall et des emplacements de parking. Par ailleurs, il résulte du courriel précité du 13 mai 2019 de SIGI à SOCIETE2.), que la question des fissures dans les parkings était un sujet majeur de préoccupation pour tout potentiel sous-locataire et qu'il était totalement illusoire pour SOCIETE2.) d'envisager une sous-location si elle n'était pas en mesure de produire un rapport d'expertise écartant tout risque au niveau de la stabilité du bâtiment et présentant ainsi de solides assurances au futur sous-locataire.

Au moment de la rupture des négociations avec SOCIETE1.) et SIGI, il subsistait néanmoins encore un espoir, puisque les bureaux étaient entièrement meublés et le câblage informatique était opérationnel. Les locaux pouvaient donc intéresser une entreprise ayant besoin de locaux à titre transitoire.

Le problème de fissuration combiné à l'inertie de SOCIETE1.) ont irrémédiablement compris toute chance pour SOCIETE2.) de pouvoir retrouver des locataires.

Si elle avait pu sous-louer librement le hall et une partie des parkings à partir du 1er juillet 2019, SOCIETE2.) aurait pu espérer percevoir la somme totale de 281.472 EUR sur 12 mois déterminée comme suit:

*- Loyer mensuel pour le hall: 2307 M2 * 8 EUR : 18.456 EUR
- Loyer parking (50 places): 50*100 EUR : 5 000 EUR*

*Total loyer mensuel hall + places de parking : 23.456 EUR
Total loyer sur 12 mois: 281.472 EUR*

SOCIETE2.) estime sur base des pièces versées en cause, que ses chances de pouvoir louer ces locaux étaient d'au moins 90%, de sorte que son préjudice pour perte de chance s'établit à 253.324,8 EUR.

Quant aux bureaux et places de parking que SOCIETE2.) aurait dû sous-louer au SIGI, elle pouvait espérer recevoir :

*- Loyer mensuel pour la surface bureau : 3 224 M2 * 16 EUR : 51.584 EUR
- Loyer parking (154 places): 154*100 EUR : 15.400 EUR*

*Total loyer mensuel bureaux + places de parking : 66.984 EUR
Total loyer sur 12 mois: 803.808 EUR*

Les chances de pouvoir louer ces surfaces étaient, selon SOCIETE2.), de l'ordre de 20%, de sorte que l'indemnité devant revenir à SOCIETE2.) au titre de sa perte de chance s'élève à 160.761,6 EUR.

Au regard de ce qui précède, SOCIETE2.) demande la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme totale de 414.086,4 EUR ou à toute autre somme même supérieure à arbitrer ex aequo et bono par le Tribunal ou à déterminer à dires d'expert au titre de sa perte de chance de pouvoir sous-louer sur le fondement notamment des articles 1719, 1720, 1721 et 1142 du Code civil.

SOCIETE2.) offre par la présente de prouver son préjudice par voie d'expertise sur le fondement de des articles 461 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile, tous autres moyens de preuve étant expressément réservés. »

Appréciation

La résiliation du contrat de bail pour exception d'inexécution dans le chef de la société SOCIETE1.) SA

Rappels

Par son jugement du 16 juillet 2020, le Tribunal de céans avait réservé la question de la validité de la résiliation anticipée du contrat de bail par la société SOCIETE2.) SA pour exception d'inexécution dans le chef de la société SOCIETE1.) SA en attendant une expertise judiciaire.

En effet, la société SOCIETE2.) SA avait par un courrier recommandé du 23 août 2019 résilié avec effet au 30 août 2019 le contrat de bail conclu entre parties pour manquements graves dans le chef de la société SOCIETE1.) SA face à un risque de stabilité affectant l'immeuble suite à l'absence de réaction de la part de cette dernière suite à l'apparition de fissures au niveau -2.

Il y a lieu de souligner que ledit jugement interlocutoire a écarté plusieurs autres moyens soulevés par la société SOCIETE2.) SA dans ce courrier de résiliation.

La société SOCIETE1.) SA quant à elle avait conclu à l'exécution forcée du contrat de bail jusqu'à son terme convenu du 30 juin 2020.

Le jugement du 16 juillet 2020 contient en sa page 71 un résumé des relations contractuelles entre parties, à savoir :

« Par contrat de bail intitulé « Lease Contract for professional use » (pièce 1 du demandeur et du défendeur), la société SOCIETE1.) S.A. a donné en location à la société SOCIETE2.) S.A. un complexe situé à ADRESSE4.) 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 1er 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). »*

L'expertise PERSONNE1.)

Le rapport final a été déposé par l'expert PERSONNE1.) en date du 11 décembre 2024 et contient ce qui suit en guise de conclusion.

« (fichier) »

Conséquences à tirer

Les parties au litige restent en désaccord quant à la validité de la résiliation anticipée du contrat de bail pour fautes graves dans le chef du bailleur.

L'article 1722 du code civil dispose dans ce cadre que : « *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* ».

Ainsi, par application de l'article 1722 du Code civil, en cas de perte de la chose louée par cas fortuit, le bail est résolu de plein droit.

A la destruction physique de la chose louée au sens de cet article, il convient d'assimiler l'impossibilité absolue et définitive d'user de celle-ci conformément à sa destination en l'absence d'autorisations administratives. Il y a perte de la chose lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant eu égard à la destination de la chose envisagée dans le bail, n'est plus possible. La perte ne vise pas seulement la perte matérielle, mais peut également être juridique (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°222 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°176, P. 31, p.370).

En effet, la perte de la chose louée est totale chaque fois que la jouissance est devenue impossible, suivant la destination convenue, bien que la chose ne soit pas entièrement détruite.

L'appréciation de l'existence d'une perte juridique doit en outre se faire non de manière abstraite, mais *in concreto*.

Il ressort de l'expertise PERSONNE1.) que la problématique technique en l'occurrence se scinde en deux parties, les deux ayant trait à l'apparition de fissures sur la dalle entre les sous-sols -1 et -2 de l'immeuble pris en location, à savoir :

- un potentiel risque de stabilité de l'immeuble,
- des infiltrations d'eau chargée en différents minéraux souillant ainsi certaines places de parking au -2.

Ces fissures existaient depuis 2010 et concernent la dalle en béton entre les niveaux -1 et -2 de l'immeuble en question.

En premier lieu, quant à la stabilité de l'immeuble, il y a lieu de souligner que l'expert PERSONNE1.) tire des conclusions claires, à savoir que « *en juillet/août 2019, les désordres ne présentaient pas de risque structurel imminent.* »

Ce risque structurel est encore actuellement consolidé au vu des mesures prises par la société SOCIETE1.) SA en mai 2020 et juin 2020.

Ensuite, il y a lieu de rappeler que la société SOCIETE2.) SA et la société SOCIETE1.) SA, chacun de leur côté, ont fait réaliser plusieurs rapports

d'expertise unilatéraux respectivement des avis techniques au sujet desdites fissures.

A ce titre, le Tribunal constate que ni l'expertise SOCIETE12.) de mars 2010, ni celle de 2012, ni les rapports et expertises SOCIETE4.), SOCIETE5.) ou SOCIETE6.) de 2019, ne retiennent l'existence d'un risque concret pour la stabilité de l'entièreté de l'immeuble.

Il est à souligner que ces simples avis techniques, réalisés par des corps de métier et des architectes, de façon unilatérale, n'ont pas conclu de façon univoque à un risque de stabilité pour l'immeuble. A titre d'exemple, il y a lieu de citer les passages suivants :

- SOCIETE4.) du 25 juin 2019 : analyse des fissurations et déformations ainsi que des passages d'eau avec la mention « *au moment de la rédaction du présent rapport, en l'absence des résultats de telles investigations techniques* [non réalisées à ce moment !], *la stabilité de l'ouvrage ne peut pas être garantie* ». Une réserve est émise sans que, concrètement un risque de stabilité soit dénoncé.
- SOCIETE5.) du 23 novembre 2019 : « *Based on the forgoing, the visible damage found during our on-site visit currently do not affect the stability of both underground car park levels. The could therefore be rented in its current conditions from a structural point of view*».

S'il peut être reproché à la société SOCIETE1.) SA de ne pas avoir immédiatement réagi aux fissures en question, ce délai d'intervention peut s'expliquer par la complexité de la situation technique. A ce titre, il y a lieu de souligner que l'expert PERSONNE1.) a dû avoir recours à un sous-traitant pour effectuer des sondages et il a fallu plusieurs réunions sur chantier afin que le rapport final d'expertise ait pu être déposé.

Entre la réunion d'installation du 10 décembre 2020 et le dépôt du rapport d'expertise final le 11 décembre 2024 se sont écoulées plusieurs années, témoignant ainsi de la complexité de la situation technique.

Il ressort encore de l'échange entre parties que divers sous-traitants avaient été contactés par la bailleresse afin de remédier aux fissures.

La société SOCIETE1.) SA a réagi face aux désordres constatés en mandatant un bureau d'expertise, en faisant installer une couche étanche au niveau de parking - 1 en juillet 2015.

Suite à ces travaux, la société SOCIETE2.) SA a par un courrier du 6 octobre 2015 (pièce 17 de la société SOCIETE2.) SA) dénoncé l'impact à la structure de l'immeuble (« *it is evident that this section of the building has been compromised* »)

Entre 2015 et 2019, la société SOCIETE2.) SA n'a plus dénoncé un manque de stabilité de l'immeuble ni s'est-elle plainte de l'existence des fissures au -2.

Il s'ensuit que les fissures en question n'avaient aucun impact, ni en 2019 ni antérieurement, quant à la stabilité de l'immeuble le rendant ainsi impropre à l'usage.

Ensuite, quant aux infiltrations, il échait de souligner que le contrat de bail porte, selon les explications des parties à l'audience, sur une surface totale de quelque 5.000 m² de bureaux, un hall d'exploitation et deux sous-sols réservés à des emplacements de parking. Quelques emplacements de parking étaient encore prévus à l'extérieur de l'immeuble. Dans ce cadre, il y a lieu de noter que le contrat de bail commercial « de base » ne comporte pas d'énumération précise des surfaces données en location mais renvoie à des plans techniques y annexées. Ces plans manquent cependant de précision pour pouvoir apprécier combien de places de parking sont concernées.

Ainsi, en ce qui concerne plus précisément les parties de l'immeuble concernées directement par l'existence des fissures, il n'est pas déterminable avec précision combien d'emplacements de parking ont été pris en location par la société SOCIETE2.) SA au niveau -2.

Il est ensuite constant en cause au vu de ce qui précède que les fissures au -2 de l'immeuble existent depuis 2010 et qu'elles ont causé quelques dommages concrets à des véhicules stationnés (car wash payé par la société SOCIETE1.) SA). Aucun autre dommage dans le chef de la locataire n'est cependant établi en cause ni même allégué.

En effet, en se référant au résumé des échanges de correspondances concernant ces fissures repris aux pages 72 et 73 du jugement du 16 juillet 2020, la société SOCIETE2.) SA a dénoncé la problématique liée à l'existence des fissures (infiltrations mais non pas stabilité) en janvier 2012, août 2015, janvier 2016 et mai 2019.

Entretemps, des promesses de prise en charge lui avaient été adressés par divers représentants du bailleur.

Par la suite, la société SOCIETE2.) SA a de manière unilatérale, sans accord du bailleur, sans autorisation judiciaire – ne fût-elle que provisoire – et sans élément technique tangible, décidé que les emplacements de parking en question n'étaient plus utilisables.

Les désordres, furent-ils existants dès la date invoquée par la société SOCIETE2.) SA, à savoir en 2010, n'ont jamais conduit la locataire à demander une réduction du loyer ni d'agir autrement, par exemple saisissant la justice pour obtenir une

expertise contradictoire quant aux désordres allégués ou encore l'ampleur de ceux-ci et leurs conséquences.

Il ressort des développements qui précèdent que seule une infime partie des locaux pris en location par la société SOCIETE2.) SA est affectée par les infiltrations invoquées. De telles infiltrations ne sauraient encore exister pendant toute l'année alors qu'elles sont liées à des précipitations ou la fonte de neige.

La société SOCIETE2.) SA reste ainsi en défaut de rapporter la preuve qu'elle n'a pas peu jouir des lieux en raison des infiltrations au niveau -2.

Dans le cadre de l'appréciation des fautes alléguées par la locataire, laquelle se fait *in concreto*, il y a encore lieu d'analyser – outre les aspects techniques – le comportement des parties et plus particulièrement de la société SOCIETE2.) SA pendant la période litigieuse.

Ce n'est en effet que suite au refus de la société SOCIETE1.) SA manifesté le 13 décembre 2018 face à la résiliation anticipée du contrat de bail par la société SOCIETE2.) SA le 28 novembre 2018 pour le 31 août 2019 que cette dernière reprend –pour une première fois depuis 2015 –, dans son courrier de résiliation du 23 août 2019 le narratif des fissures et la prétendue inaction de la bailleuse face à celles-ci.

Entre 2015 et 2019, la société SOCIETE2.) SA a joui des lieux et a même entrepris des négociations approfondies avec le SIGI pour une reprise du bail – reprise d'un bail de locaux affectés de troubles qui selon la même partie seraient d'une gravité telle qu'ils devaient actuellement justifier la résiliation anticipée du contrat de bail.

La façon d'agir de la société SOCIETE2.) SA manque ainsi de cohérence et ce d'autant plus qu'elle invoque dans son courrier de résiliation du 28 novembre 2018 qu'elle avait informé la bailleuse de son intention de quitter les lieux loués dès mars 2016 (« *as officially announced in March 2016, SOCIETE2.) SA will relocate all its activities to the Luxembourg Automotive Innovation currently under construction in Bissen* ») – à noter que cette annonce ne figure nullement au dossier soumis à l'appréciation du Tribunal – mais que dans un courriel du 8 juin 2017, la société SOCIETE2.) SA fait état qu'elle entend poursuivre les relations contractuelles jusqu'en juin 2020 (« *we hereby inform you that we do not have the intention to terminate the agreement* »).

Soulignons l'absence dans ces échanges de toute mention quant aux fissures affectant apparemment la structure de l'immeuble pris en location.

Endéans une année, la société SOCIETE2.) SA change ainsi d'avis dans le sens où elle entend maintenant résilier le contrat de bail en novembre 2018. Le refus de la société SOCIETE1.) SA d'acquiescer à cette résiliation anticipée a conduit la société SOCIETE2.) SA de « sortir du tiroir » la problématique des fissures dans

le sous-sol -2 afin de tenter de pouvoir quitter de façon anticipée le contrat de bail conclu à Contern.

Cette intention de quitter « coûte que coûte » les lieux pris en location à Contern s'explique par l'achèvement du Campus automobile à Bissen en mai 2019. Il ressort en effet des articles de presse versés par la société SOCIETE1.) SA que le déménagement de la société SOCIETE2.) SA s'y est fait en mai 2019 et que cette dernière a omis de résilier le contrat de bail dans les termes convenus par l'annexe IV, à savoir avec une année de préavis avec un terme soit au 30 juin 2018, soit au 30 juin 2020.

Pour mémoire, la lettre de résiliation avec effet immédiat pour exception d'inexécution dans le chef de la bailleresse date du 23 août 2019 ! Elle intervient donc ex post par rapport au déménagement effectif (mai 2019) et après l'écoulement du délai imparti pour une résiliation en bonne et due forme (30 juin 2019 pour le 30 juin 2020, voire le 30 juin 2017 pour le 30 juin 2018).

Il s'ensuit qu'il y a lieu de retenir que la société SOCIETE2.) SA laisse d'établir dans le chef de la société SOCIETE1.) SA une faute suffisamment grave dans l'exécution du contrat de bail, compte tenu de la longueur des relations contractuelles et des conclusions de l'expert judiciaire, justifiant une résiliation anticipée du contrat de bail.

La résiliation unilatérale par courrier du 23 août 2019 est donc **inopérante** et la société SOCIETE1.) SA peut prétendre à l'exécution forcée du contrat de bail jusqu'à son terme du **30 juin 2020** conformément à l'avenant IV conclu entre parties pour un renouvellement tacite de 2 ans à partir du 30 juin 2018.

Déduction faite de la garantie locative de 225.000 euros, il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet 2019 à avril 2020 inclus, compte tenu de l'indexation de ce dernier mois, à titre de 109.944,20 euros par mois, soit pour un total de **876.091,16 euros**.

Quant aux autres demandes pécuniaires de la société SOCIETE1.) SA

Au vu de ce qui a été décidé ci-dessus, la société SOCIETE1.) SA peut prétendre à l'exécution du contrat de bail conclu en question jusqu'au 30 juin 2020.

Dans ce cadre, la société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA à titre de frais de gardiennage (9.287,26 euros), à titre de frais d'électricité (34.597,03 euros) et à titre de frais de gaz (4.702,63 euros) au montant total de 48.586,92 euros.

La société SOCIETE2.) SA n'a pas contesté le quantum des demandes afférentes de la société SOCIETE1.) SA.

Alors que la société SOCIETE2.) SA doit supporter les frais d'exploitation *a minima* et au vu de ce qui précède, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre de frais d'exploitation pour le montant réclamé de **48.586,92 euros**.

En deuxième lieu, la société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA au paiement de la somme de 15.304,10 euros à titre de taxes foncières.

La société SOCIETE2.) SA conclut à son débouté alors que les bulletins d'impôt à la base de la demande de la société SOCIETE1.) SA n'étaient pas versés aux débats.

La société SOCIETE2.) SA doit supporter les taxes et impôt accessoires (voir l'article VI.A du contrat de bail).

Il y a cependant lieu de constater, au regard des contestations de la société SOCIETE2.) SA, que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de justifier le quantum de sa demande en omettant de verser les bulletins d'impôt invoqués.

Ainsi, la demande de la société SOCIETE1.) SA relative aux taxes foncières est à déclarer **non-fondée**.

Quant aux frais de remise en état

Par son jugement du 16 juillet 2020, le Tribunal de céans a mandaté l'expert judiciaire PERSONNE3.) avec la mission de dresser un inventaire des dégâts dépassant l'usure normale et d'en chiffrer le coût de remise en état.

La partie conclusion du rapport d'expertise final déposé le 6 mai 2024 a la teneur suivante :

« (fichier) »

La société SOCIETE1.) SA conclut à l'entérinement du rapport d'expertise PERSONNE3.).

La société SOCIETE2.) SA a cependant émis deux réserves, à savoir :

« (fichier) »

A l'audience du Tribunal du 16 octobre 2025, la société SOCIETE1.) SA n'a pas autrement pris position quant à ces deux réserves.

En ce qui concerne les frais de remplacement de fenêtre, il y a lieu de retenir qu'en effet le jugement du 16 juillet 2020 avait déjà fait droit à la demande afférente de 7.750,61 euros avec intérêts conventionnels de 12% (page 107 dudit jugement).

Cette condamnation concernait le montant TTC et ne prenait à l'époque pas en compte un remboursement ultérieur par une assurance.

Conformément aux plaidoiries de la société SOCIETE2.) SA et alors que le dommage relatif à la fenêtre a été entièrement réparé, le montant de 5.236,03 euros HTVA (soit 6.624,45 euros de frais de remplacement HTVA - prise en charge par l'assurance 1.388,42 euros HTVA) est à retrancher du total partie bureaux tel que préconisé par l'expertise.

Ainsi, pour la partie bureaux, la demande de la société SOCIETE1.) SA en indemnisation des dégâts locatifs est à déclarer fondée pour le montant de $(27.684,12 - 5.236,03 =) 22.448,09$ euros HTVA.

En ce qui concerne la partie hall, la société SOCIETE2.) SA reproche à l'expert d'avoir prévu les travaux d'installation d'un nouvel éclairage, de remise aux normes de certaines installations techniques afin d'accueillir une nouvelle activité dans les lieux et des travaux de morcellement intérieurs afin de créer de nouvelles entités locatives. Ces frais ne seraient pas en relation avec l'usure anormale des lieux par la société SOCIETE2.) SA et ne sauraient être mis à sa charge.

Il ressort de l'analyse du rapport d'expertise que les postes afférentes ne figurent qu'à la seule page 28, avec la mention : « *Le procès-verbal de constat d'huissier de justice Michèle WANTZ du 5 novembre 2019 n'indique pas clairement des dommages ou autres concernant ces installations et équipements. L'expert propose un montant forfaitaire pour ces positions comme il estime qu'il y a eu au courant des années d'occupation des modifications faites par le preneur sans estimer qu'il y eu des dégradations, dégâts, dommages et détériorations causés par le preneur dépassant une usure normale.* »

Il en résulte qu'il n'existe pas d'usure anormale dans le chef de la société IEE SA, de sorte à ce que ledit poste précisé dans l'expertise PERSONNE3.) ne saurait être mis à sa charge.

Ainsi, pour la partie hall, la demande de la société SOCIETE1.) SA en indemnisation des dégâts locatifs est à déclarer fondée pour le montant de $(8.585 - 5.000 =) 3.585$ euros HTVA.

La société SOCIETE2.) SA est partant condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de ((22.448,09 + 3.585) + TVA 17 % =) **30.458,72 euros.**

Demandes reconventionnelles de la société SOCIETE2.) SA

Quant à la demande reconventionnelle à une indemnisation pour la perte de jouissance en raison des fissures

Pour mémoire, la société SOCIETE2.) 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 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, 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 (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59818).

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 (cf. TAL, 21 mars 1991, n° 42950).

L'exception d'inexécution ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage des choses, Les baux en général, 2e éd., n° 400 et 400 bis).

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 (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, op. cit. n° 244).

L'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719 et 1720 du même code n'envisagent pas une telle réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois (cf. M. HARLES, *Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence*, P. 31, p. 326, n° 77).

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du Code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (cf. Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, n° 181).

Le bailleur doit s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués.

Il en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

Il appartient au preneur d'établir les manquements allégués du bailleur à ses obligations légales et contractuelles.

Il ressort du contrat de bail conclu entre parties dans son article XII, page 6, que :

« 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 this the Lessor cannot under any circumstances be held liable in the absence of such notification. »

Il aurait donc appartenu à la société SOCIETE2.) SA de dénoncer, immédiatement et par courrier recommandé, toute nécessité de réalisation de travaux d'envergure de réparation à charge de la bailleresse.

Il ressort cependant de la lecture du dossier que la société SOCIETE2.) SA reste en défaut de prouver qu'elle a, dès l'apparition des fissures et du risque afférent lié à la structure de l'immeuble, dénoncé à la société SOCIETE1.) SA la nécessité d'engager des travaux de réparation.

En effet la première mise en demeure date du 1^{er} juillet 2019 (pièce 41 de Me MOLITOR).

Au contraire, la société SOCIETE2.) SA a occupé les lieux depuis février 2005, a sollicité en octobre 2014 la prorogation du terme du contrat de bail jusqu'au 30 juin 2018 et a même accepté la prorogation tacite jusqu'au 30 juin 2020, sans mettre en demeure la société SOCIETE1.) SA de procéder à des travaux de réparation.

Ensuite, quant au fond de la demande de la société SOCIETE2.) SA tendant à la réduction du loyer pour troubles de jouissance, l'expert PERSONNE1.) conclut ce qui suit quant à la question du Tribunal de céans quant aux troubles de jouissance :

« En l'absence d'intervention, étant donné les traces de corrosion et l'absence d'étanchéité adaptée, les infiltrations d'eaux chargées en calcite et en oxyde de fer peuvent conduire à une attaque des peintures des voitures stationnées dans le parking, au 2^{ème} sous-sol. Cela concerne les voitures stationnées sous les dalles fissurées, ou dans la zone de circulation sous les dalles fissurées. »

Ces désordres n'impactent pas les véhicules stationnés au 1^{er} sous-sol. »

Il ressort des pièces versées au dossier et des développements qui précèdent que les fissures en question au niveau -2 de l'immeuble pris en location existaient depuis 2010 et que la société SOCIETE1.) SA a entrepris divers travaux, notamment de rebouchage et de pose d'epoxy, sans que ces efforts n'aient été couronnés de succès.

Néanmoins, il y a lieu de retenir qu'en l'espèce, la société SOCIETE2.) SA reste en défaut de prouver le bien-fondé de sa demande en indemnisation pour perte de jouissance :

- qu'elle reste en défaut d'établir le nombre de places de parking affectés par les infiltrations dont elle fait état. En effet, le nombre de places de parking pris en location ne ressort pas du contrat de bail commercial, ni d'autres éléments fournis par la société SOCIETE2.) SA,
- qu'elle reste en défaut d'établir la fréquence des infiltrations alors qu'il s'agit d'un phénomène saisonnier,
- qu'elle reste en défaut d'établir l'ampleur et la fréquence des dommages causés et
- qu'elle reste en défaut d'établir la réalité du dommage allégué.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer **non-fondée** la demande de la société SOCIETE2.) SA tendant à l'indemnisation pour perte de jouissance.

Quant à la perte d'une chance de sous-louer

La perte d'une chance - pouvant être définie comme la disparition de la probabilité d'un évènement favorable - constitue néanmoins un préjudice réparable (ibidem n° 1009). Ainsi la victime doit en obtenir réparation dès que la chance existait. La perte d'une chance constitue un dommage en elle-même. Ce ne sont pas les montants convoités qui constituent le dommage, mais l'espoir de les gagner. Dans l'allocation des dommages et intérêts, il faut tenir compte de l'importance de cet espoir, qui doit avoir été sérieux. La chance a dû être véritable et non pas une quelconque chimère. Il s'agit là d'une application du principe de la réparation du préjudice certain, car ce qui est certain, ce n'est pas l'évènement ou l'évolution futur escompté, mais bien la perte de la chance de les voir se réaliser. (TAL, 23 mars 2010, numéro 127144 du rôle).

Bien que l'indemnisation de la perte d'une chance soit également soumise au principe de la réparation intégrale, le tribunal ne peut éviter de prendre en considération l'aléa affectant la réalisation de la chance perdue. C'est la raison pour laquelle l'indemnisation est nécessairement inférieure à celle qui serait due pour la perte du profit espéré si cette perte survenait, alors que ce profit avait déjà été encaissé (G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, n° 1010, éd. 2006).

Il a été retenu par le jugement du 16 juillet 2020 ce qui suit :

« Une indemnisation pour perte d'une chance de sous-louer est réclamée par la société SOCIETE2.) S.A. au double motif d'un côté que la société SOCIETE1.) S.A. aurait manqué à son obligation de loyauté lors des pourparlers, voire ait été en collusion avec le SIGI, 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 SOCIETE1.) 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 SIGI 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 SIGI, 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 SOCIETE2.) 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. »

Au vu des développements qui précèdent quant à l'exception d'inexécution respectivement le défaut de jouissance paisible, il est établi en cause que les lieux loués par la société SOCIETE2.) SA auprès de la société SOCIETE1.) SA n'étaient pas affectés d'un vice structurel de nature à rendre impossible la sous-location au SIGI.

Il est partant établi en cause que les négociations entre la société SOCIETE2.) SA et le SIGI, lesquelles ont échoué, en vue de la sous-location au moins partielle de l'immeuble pris en location auprès de la société SOCIETE1.) SA ne sauraient être la base d'une indemnisation pour perte d'une chance.

Comme cela a été explicité ci-dessus, la victime doit en obtenir réparation dès que la chance existait.

En l'espèce, le Tribunal constate que la société SOCIETE2.) SA reste en défaut de prouver qu'une telle chance existait. En effet, la société SOCIETE2.) SA reste en défaut de la moindre démarche faite par elle-même ou par un tiers/intermédiaire en vue de la sous-location des lieux en question (autrement qu'avec le SIGI).

Nul ne pouvant le prévaloir de sa propre turpitude, laquelle réside dans une inaction de commercialisation de la sous-location éventuelle, la demande de la société SOCIETE2.) SA tendant à l'indemnisation d'une perte d'une chance est à déclarer **non-fondée**.

Quant aux frais d'expertise

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

- L'expertise PERSONNE1.)

Dans la cadre de l'expertise PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) SA a payé la somme de 2.500 euros (provision initiale) tandis que la société SOCIETE2.) SA a payé la somme de 31.446,52 euros (provision supplémentaire et frais de laboratoire).

Au vu du résultat de cette expertise, la demande principale de la société SOCIETE1.) SA a été déclarée fondée alors que la résiliation anticipée du contrat de bail par la société SOCIETE2.) SA a été déclarée inopérante et que toute indemnisation pour perte de jouissance/perte d'une chance a été écartée.

Il s'ensuit que la société SOCIETE2.) SA est partie succombante aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile et doit supporter les frais de cette expertise à savoir 33.946,52 euros.

Ainsi, la société SOCIETE2.) SA est condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **2.500 euros** à titre de remboursement des frais d'expertise PERSONNE1.).

- *L'expertise PERSONNE3.)*

Dans le cadre de l'expertise PERSONNE3.), tant la société SOCIETE1.) SA que la société SOCIETE2.) SA ont payé une provision de 2.500 euros, les frais totaux s'élevant à 5.000 euros.

Au vu du résultat de l'expertise et des conséquences tendant à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA à l'indemnisation de frais de remise en état, cette dernière doit succomber l'intégralité des frais.

La société SOCIETE2.) SA est à condamner à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **2.500 euros**.

Quant aux frais extrajudiciaires

Le Tribunal rappelle que les frais extrajudiciaires qu'une partie a été obligée d'exposer pour faire valoir ses droits contre le responsable du dommage, qui n'a pas fait d'offre satisfatoire, constituent un préjudice certain et doivent lui être remboursés comme étant une conséquence directe du délit générateur du dommage, du moment qu'ils sont en rapport avec les nécessités de la procédure (voir Cour d'appel, 3 mai 1974, Pas.22, p.442).

En l'espèce, les parties exposent avoir exposé des frais extrajudiciaires sous la forme de constats d'huissier de justice.

Ainsi, la société SOCIETE1.) SA expose avoir exposé 2.125,68 euros, tandis que la société SOCIETE2.) SA fait état d'un débourse de 8.546,96 euros.

Il s'avère cependant de la lecture du dossier que les parties ont demeuré en contact et en pourparlers plus ou moins intenses tout au long de la durée du bail et même par après.

Le recours à un auxiliaire de justice pour acter certaines situations factuelles, tel que c'est le cas en l'espèce, était partant certes utiles mais pas forcément nécessaire à la solution du litige.

La société SOCIETE2.) SA inclut également dans sa demande des frais d'expertise/d'avis techniques unilatéraux. Au vu du résultat de l'expertise judiciaire PERSONNE1.) et des conséquences qui en ont été tirées par le Tribunal, le coût de ces expertises unilatérales/avis techniques ne saurait être mis à charge de la société SOCIETE1.) SA.

Il ressort des développements qui précèdent que les demandes des parties en condamnation à titre de frais d'extrajudiciaires sont à déclarer **non-fondées**.

Conclusion

Il résulte de ce qui précède que le Tribunal a fait droit aux demandes de la société SOCIETE1.) SA comme suit.

Il échel de déduire des prétentions de la société SOCIETE1.) SA la garantie locative de 225.000 euros, de l'accord des parties:

Loyers	Juillet 2019 Août 2019 Septembre 2019 Octobre 2019 Novembre 2019 Décembre 2019 Janvier 2020 Février 2020 Mars 2020 Avril 2020 Index avril 2020	109.944,20 euros 109.944,20 euros 109.944,20 euros 109.944,20 euros 109.944,20 euros 109.944,20 euros 109.944,20 euros 109.944,20 euros 109.944,20 euros 1.649,16 euros
Déduction de la garantie locative		-225.0000 euros
	Sous-total	876.091,16 euros
Frais d'exploitation a minima		48.586,92 euros
Frais de remise en état		30.458,72 euros
Remb. expertise PERSONNE1.)		2.500 euros
Remb. expertise PERSONNE3.)		2.500 euros
	TOTAL	960.136,80 euros

Ainsi, la société SOCIETE2.) SA est condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **960.136,80 euros**.

La société SOCIETE1.) SA demande à voir assortir cette condamnation des intérêts conventionnels de 12% conformément à l'article VII du contrat de bail.

Cet article a la teneur suivante : « *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.* »

Conformément à la volonté des parties de voir assortir toute dette à faire valoir par la bailleresse en relation avec le contrat de bail conclu entre parties d'intérêts conventionnels de 12% l'an à partir de l'échéance, il y a lieu d'assortir la condamnation susmentionnée desdits intérêts comme suit :

- pour chacun des loyers à compter de leur échéance respective, à savoir le premier de chaque mois concerné,
- pour toutes les autres condamnations à compter du présent jugement,
- le tout jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Les indemnités de procédure

Chacune des parties au litige réclame l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, à savoir la somme de 15.000 euros.

Au vu de l'issue du litige et alors que la société SOCIETE1.) SA a eu gain de cause tandis que toutes les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE2.) SA ont été écartées, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 euros.

La société SOCIETE2.) SA est partant condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **10.000 euros** à titre d'indemnité de procédure.

La société SOCIETE2.) SA quant à elle est à **débouter** de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SA conclut à l'exécution provisoire de la condamnation à intervenir.

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.*

 »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation de l'exécution provisoire.

Les frais de l'instance

En tant que partie succombant au litige, la société SOCIETE2.) SA est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement numéro 1849/2020 rendu en date du 16 juillet 2020 par le Tribunal de céans ;

déclare inopérante la résiliation unilatérale par courrier du 23 août 2019, de sorte à ce que la société SOCIETE1.) SA peut prétendre à l'exécution forcée du contrat de bail jusqu'à son terme du **30 juin 2020** conformément à l'avenant IV conclu entre parties pour un renouvellement tacite de 2 ans à partir du 30 juin 2018 ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers pour le montant de 876.091,16 euros, la garantie locative étant déjà déduite ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre de frais d'exploitation pour le montant de 48.586,92 euros ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre de frais de remise en état pour le montant de 30.458,72 euros ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre de remboursement des frais de l'expertise PERSONNE1.) pour le montant de 2.500 euros ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre de remboursement des frais de l'expertise PERSONNE3.) pour le montant de 2.500 euros ;

déclare non-fondées les demandes des parties la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SA à titre de frais extra-judiciaires ;

déclare non-fondées les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE2.) SA à titre d'indemnisation de perte de jouissance et de perte d'une chance à sous-louer ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **960.136,80 euros** avec les intérêts conventionnels de 12% l'an à partir de l'échéance, à savoir :

- pour chacun des loyers à compter de leur échéance respective, à savoir le premier de chaque mois concerné,

- pour toutes les autres condamnations à compter du présent jugement,
- le tout jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 10.000 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **10.000 euros** ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne la société SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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