

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 835/23
du 14.3.2023

Audience publique extraordinaire
du quatorze mars
deux mille vingt-trois

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

1) PERSONNE1.) et son épouse

2) PERSONNE2.),

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.), et

3) PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties demanderesses au principal,
parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie défenderesse au principal,

partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 6 décembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 janvier 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 21 février 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Les parties demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, PERSONNE1.), son épouse PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE3.), comparurent par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., comparut par Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 6 décembre 2022, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société « SOCIETE1. ») devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 324.358,74.- euros au titre d'arriérés de loyers pour les années 2020, 2021, 2022 et pour les arriérés de charges relatifs aux années 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021, avec les intérêt légaux à partir du 16 septembre 2022, jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants demandent en outre la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement. Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 1.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par contrat de bail du 17 octobre 2017, les parties requérantes ont donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 1^{er} novembre 2017, un local de commerce situé au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et des sous-sols d'un immeuble sis selon la requête à « L-ADRESSE3.) », moyennant un loyer mensuel de 22.000.- euros. Au regard du contrat de bail et de l'avenant à ce contrat de bail versés en cause, il s'avère que les lieux loués se situent cependant à « L-ADRESSE4.) ». Il y a partant lieu de rectifier cette erreur purement matérielle.

Lors de l'audience des plaidoiries, les requérants augmentent leur demande à titre des loyers impayés des mois de janvier et février 2023 et concluent, après déduction de deux acomptes de 22.000.- euros réglés les 6 et 17 février 2023, à la condamnation de la partie défenderesse à leur payer la somme de 324.358,74.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Les demandeurs maintiennent leurs autres demandes.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, les requérants augmentent leur demande des loyers des mois de janvier et février 2023 venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, est recevable.

Il convient de leur en donner acte.

Les parties requérantes demandent en outre acte qu'elles se réservent le droit de réclamer, dans le cadre d'une autre procédure, les adaptations indiciaires du loyer prévues par le contrat de bail.

Il convient dès lors de leur en donner acte.

La société SOCIETE1.) demande à voir débouter les bailleurs de leurs demandes au titre d'arriérés de loyers et des décomptes de charges et sollicite à titre reconventionnel leur condamnation à lui payer la somme de 1.348.709,61.- euros, sinon la somme de 948.709,61.- euros (1.348.709,61 - 400.000), sinon la somme de 684.709,61.- euros (1.348.709,61 - 400.000 - 264.000). Elle réclame en outre l'institution d'une mission d'expertise ainsi qu'une visite des lieux.

1) Demandes et moyens des parties

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament des arriérés de loyers pour les années 2020, 2021, 2022 et 2023 à hauteur de 264.000.- euros ainsi que

la somme de 60.358,74.- euros au titre d'arriérés de charges pour la période du 1^{er} novembre 2017 au 31 décembre 2021.

Ils précisent qu'au titre du contrat de bail, ils avaient accordé une gratuité des loyers pour les mois de janvier, février, mars et avril 2018 afin de compenser une partie des travaux à réaliser par la locataire qui étaient estimés à 400.000.- euros. Etant donné que les travaux avaient pris du retard, les parties avaient, dans un avenant au contrat de bail du 17 octobre 2017, convenu de reporter l'obligation de paiement de loyer du 1^{er} mai 2018 au 1^{er} octobre 2018. Au total, ils avaient dès lors convenu d'une gratuité de loyer pendant neuf mois.

La société SOCIETE1.) se plaint tout d'abord de l'article 4 du contrat du bail aux termes duquel elle est tenue « à faire tous les travaux nécessaires selon les règlements de la Police des Bâtisses à la rénovation à ses propres frais ». En outre, elle est obligée de « réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail commercial y compris le remplacement éventuel de la chaudière à gaz, ascenseurs, air conditionnée, fenêtres, toit, coupoles, portes, toilette, lavabo et cetera ». A l'évidence, les bailleurs seraient tenus d'une seule obligation, celle de leur remettre deux jeux de clés, tandis qu'elle serait tenue de procéder à tous les travaux d'entretien et de rénovation.

Selon le contrat de bail, les travaux étaient estimés à 400.000.- euros et, en contrepartie de ces frais, une gratuité du loyer lui aurait été accordée pour quatre mois, puis pour cinq mois supplémentaires au regard du retard pris dans la réalisation des travaux.

Afin de déterminer les travaux à réaliser, elle aurait chargé la société SOCIETE2.) qui aurait constaté que le système d'incendie serait obsolète et vétuste. Le problème essentiel aurait été l'absence de sortie de secours pour une partie des lieux (plateau 2) vers la rue. Comme cette partie des lieux loués se trouverait au bout d'un couloir commun à la résidence d'une longueur de 25 mètres, une sortie de secours supplémentaire aurait dû être créée par une servitude sur un des bâtiments voisins. Il serait de l'obligation des bailleurs de trouver une solution avec les copropriétés voisines pour lui permettre d'aménager les lieux afin de les rendre conformes aux normes de sécurité. Ceci n'aurait pas dû constituer un obstacle majeur, étant donné que les bailleurs seraient également copropriétaires des bâtiments voisins (n^{os} ADRESSE5.) et ADRESSE6.)). Néanmoins, aucune solution n'aurait été trouvée avec la copropriété du n^o ADRESSE5.). Un projet d'accord aurait été trouvé avec la copropriété du n^o ADRESSE6.) qui n'aurait cependant pas abouti, étant donné que la convention n'aurait prévu qu'un « passage précaire », ce qui aurait été refusé par le service incendie de la Ville de Luxembourg qui aurait exigé une solution définitive.

Au jour des plaidoiries, seule une partie des lieux serait légalement exploitable, l'utilisation du plateau 2, du 1^{er} étage et du sous-sol serait compromise tel qu'il résulterait du constat de l'huissier de justice suppléant Max GLODE du 14 février 2023. Ce procès-verbal aurait constaté tous les travaux qu'elle aurait réalisés, mais

en l'absence de servitude lui procurée par les bailleurs, elle aurait été dans l'impossibilité de créer une deuxième sortie de secours vers un des bâtiments mitoyens.

Par conséquent, seul un tiers des lieux loués serait actuellement exploitable.

Outre l'absence d'une deuxième voie de secours, elle serait également confrontée à un deuxième problème l'empêchant de pouvoir exploiter l'intégralité des lieux loués. Compte tenu de la configuration des lieux, elle serait obligée d'emprunter l'entrée de garage de l'immeuble n° ADRESSE6.) pour pouvoir accéder à son sous-sol (dans le bâtiment n° ADRESSE4.) et donc aux places de parking qu'elle loue. Or, les cartes d'accès au parking fournies par les bailleurs ne fonctionneraient pas. Pire, les copropriétaires de l'immeuble n° ADRESSE6.) lui auraient interdit l'accès à ces places de parking en installant des poteaux. Par conséquent, elle serait dans l'impossibilité d'exploiter ces places de parking.

Malgré tous les obstacles, elle aurait tout mis en œuvre pour se conformer au contrat de bail et aurait investi une somme dépassant 1,3 millions d'euros.

Par ailleurs, la pandémie de la COVID-19 aurait eu un impact important sur son activité. Elle aurait dû accepter des annulations de ses sous-locataires, ce qui aurait eu des répercussions sur sa capacité de payer l'intégralité du loyer. Les bailleurs auraient en outre refusé sa demande en annulation de certains loyers échus.

Outre la demande adverse au titre des arriérés de loyers, la société SOCIETE1.) conteste également la demande adverse au titre des arriérés de charges au motif que les requérants auraient versé les décomptes de charges des immeubles voisins (n^{os} ADRESSE5.) et ADRESSE6.)). Elle soutient ne jamais avoir reçu les décomptes de charges pour l'immeuble loué.

Tout en ne contestant pas le décompte versé au titre des arriérés de loyers, la société SOCIETE1.) demande à voir débouter les parties requérantes de leur demande à ce titre.

A titre principal, elle soutient que son « *surinvestissement* », c'est-à-dire tout investissement dépassant le montant estimé dans le contrat de bail pour les travaux de mise en conformité, devrait être « *compensé* » avec le montant dû au titre des arriérés de loyers.

A titre subsidiaire, elle réclame dix mois de gratuité de loyers supplémentaires. En début de bail, les parties s'étaient accordées sur une gratuité de loyer pendant neuf mois en contrepartie d'un investissement à hauteur de 400.000.- euros. Dès lors, elle devrait se voir accorder des gratuités de loyers pour la somme de 900.000.- euros (1.300.000 - 400.000), soit pour dix mois supplémentaires.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande à voir déclarer l'article 2, paragraphe 8 et l'article 4, paragraphes 1 et 2 nuls pour être des clauses léonines dans la mesure où toutes les obligations pesant normalement sur les bailleurs seraient en l'espèce à sa charge.

La société SOCIETE1.) réclame en outre l'institution d'une expertise « *afin de faire évaluer avec précision les frais incombant au locataire et les frais à charge du propriétaire et de dresser un décompte entre parties* ». Elle s'engage par ailleurs à payer tout montant en faveur des bailleurs aux termes de cette expertise.

Encore plus subsidiairement, elle conclut à la nullité des articles précités « *sur base de l'arrêt SOCIETE3.)* » rendu par une juridiction française en 1996.

Au cas où le Tribunal viendrait à la conclusion qu'elle serait fautive, la société SOCIETE1.) se prévaut du principe de l'exception d'inexécution. Etant donné que les bailleurs ne lui auraient pas délivré des lieux conformes à leur usage destiné, elle aurait été dans l'impossibilité d'exécuter son obligation de payer les loyers convenus. Le comportement des bailleurs constituerait dans son chef une force majeure l'empêchant de payer l'intégralité des loyers.

La société SOCIETE1.) sollicite une nouvelle mission d'expertise afin de déterminer la surface légalement exploitable de la surface louée, « *l'impact économique* » de la réduction de la surface exploitable ainsi que de voir dresser un décompte entre parties.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande principalement la condamnation de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer la somme de 1.348.709,61.- euros, sinon la somme de 948.709,61.- euros (1.348.709,61 - 400.000), sinon la somme de 684.709,61.- euros (1.348.709,61 - 400.000 - 264.000).

En toute état de cause, elle n'aurait, compte tenu de l'importance de ses investissements, commis aucune faute susceptible de justifier une résiliation du contrat de bail et demande, dès lors, à voir débouter les bailleurs de leurs demandes en résiliation du bail et en déguerpissement.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à toutes les demandes reconventionnelles. Jusqu'au jour des plaidoiries, la société SOCIETE1.) n'aurait jamais invoqué le principe de l'exception d'inexécution ou contesté son obligation de payer le loyer convenu. A ce titre, ils renvoient notamment à un courriel de la locataire du 22 avril 2020 dans lequel non seulement elle reconnaîtrait des arriérés de loyers mais limiterait sa demande à voir annuler ou reporter les arriérés de loyers à 2021, à annuler 50 % du loyer du mois de mars 2020 et à annuler les loyers d'avril, mai et juin.

En tout état de cause, le problème lié à la deuxième sortie de secours serait réglé aujourd'hui, tel qu'il résulterait du procès-verbal de constat de l'huissier versé par

la société SOCIETE1.). Il résulterait en effet de ce constat qu'une porte de secours aurait été installée au premier étage.

Par ailleurs, le constat de l'huissier de justice serait muet quant à une éventuelle surface non-exploitable.

En ce qui concerne le grief tiré de l'accès aux places de parking, ils renvoient à l'article 2 du contrat de bail qui disposerait que la locataire serait tenue de payer un droit de passage annuel à la copropriété du ENSEIGNE1.). Cependant, à défaut pour la locataire d'avoir payé ce droit de passage, elle aurait été privée par la copropriété voisine de l'accès au sous-sol via cette copropriété. En réalité, le problème invoqué par la locataire serait fictif, étant donné qu'elle louerait des emplacements de parking supplémentaires dans la copropriété ENSEIGNE1.) et qu'elle aurait dès lors, par ce moyen, accès à ces lieux.

Ils insistent pour rappeler que non seulement les parties seraient liées par un contrat de bail commercial mais surtout que la société SOCIETE1.) serait une société commerciale qui se vanterait dans la presse de son expérience et de son succès. Par conséquent, le concept des clauses léonines ne serait pas applicable en l'espèce. Ils rappellent qu'un avenant au contrat de bail aurait été conclu en 2018 et qu'à ce moment, la locataire n'aurait pas fait état de la moindre difficulté dans l'exécution du contrat de bail. Avant de conclure le contrat de bail, la société SOCIETE1.) aurait visité les lieux et les parties auraient négocié les clauses du contrat de bail. Ainsi, les parties auraient convenu d'un droit de préemption pour la locataire avec un prix d'acquisition de 5 millions d'euros, valable un an. Compte tenu de l'envergure des investissements à réaliser, la locataire aurait eu intérêt à exercer ce droit et donc d'acquérir les lieux. Elle aurait cependant laissé passer cette possibilité en connaissance de cause.

Contrairement aux développements de la société SOCIETE1.), ils auraient fait preuve de bonne foi tout au long de l'exécution du contrat. Ainsi, par exemple, ils auraient accordé une deuxième période de gratuité de loyer suite au retard pris dans la réalisation des travaux. Par ailleurs, ils auraient attendu longtemps avant d'engager la présente procédure, étant donné qu'ils auraient eu l'espoir que la locataire règle les arriérés de loyers.

En tout état de cause, les demandes de la locataire manqueraient de cohérence. D'un côté, elle soutiendrait qu'elle pourrait uniquement exploiter un tiers des lieux loués, mais s'oppose à la résiliation du contrat de bail. La locataire souhaiterait dès lors continuer à occuper des lieux qu'elle juge inexploitable et ce sans devoir payer le loyer convenu. Par ailleurs, elle reconnaîtrait son obligation d'entretien des lieux mais solliciterait le remboursement de tous les investissements qu'elle aurait réalisés en vue de l'exploitation des lieux selon sa convenance.

En outre, en payant deux acomptes après le dépôt de la requête, la société SOCIETE1.) aurait nécessairement renoncé au principe de l'exception d'inexécution soulevé pour la première fois lors des plaidoiries.

La société SOCIETE1.) réplique en contestant les conclusions des bailleurs concernant la sortie de secours supplémentaire. Le procès-verbal de l'huissier de justice constaterait l'installation d'un système « incendie » ainsi que l'installation d'une porte de secours au 1^{er} étage qui mènerait vers le toit, sans autre issue. Cet accès de secours ne serait cependant pas la solution pour la surface 2 située à l'arrière des lieux au rez-de-chaussée. Elle conclut que l'immeuble ne serait pas conforme aux réglementations légales et des « autorisations » feraient défaut. Depuis le début du bail 2017, elle aurait attiré l'attention des bailleurs sur le problème des sorties de secours et reconnaît que Monsieur PERSONNE1.) aurait essayé de trouver une solution.

Elle conteste avoir pris en location des places de parking dans l'immeuble ENSEIGNE1.) et partant de pouvoir accéder aux places de parking prévues au contrat de bail qui fait l'objet du présent litige, en utilisant les cartes d'accès au parking délivrées en application d'un autre contrat de bail. Il appartiendrait à ses bailleurs de lui garantir l'accès aux places de parking loués, tout comme il serait leur obligation de lui voir accorder une servitude pour faire installer des voies de secours via un des bâtiments voisins.

2) Appréciation

Quant aux arriérés de loyers

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 264.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

La société SOCIETE1.) demande à voir débouter les bailleurs de leur demande, tout en acceptant le décompte versé en cause.

Pour s'opposer à la demande en paiement, la société SOCIETE1.) conclut principalement à la « compensation » du « surinvestissement » qu'elle affirme avoir réalisé afin de rendre les lieux conformes à leur destination avec les arriérés de loyers.

Aux termes du contrat de bail, la locataire s'est engagée à réaliser un certain nombre de travaux dont le coût a été estimé en 2017 à 400.000.- euros. Afin de compenser une partie de ces frais, les bailleurs avaient accordé au total une gratuité des loyers pendant neuf mois. Aux termes du contrat de bail, il appert non seulement que le montant constitue une estimation réalisée en 2017 mais, en outre, que la gratuité des loyers a été accordée afin de couvrir une partie des travaux et non pas l'intégralité des travaux.

Par ailleurs, l'existence même d'un « *surinvestissement* », c'est-à-dire d'un investissement supérieur à 400.000.- euros, laisse à être établi. A l'appui de son évaluation, la locataire a versé un décompte détaillé (intitulé « *supplier overview* ») qui est censé documenter tous les investissements. Sans procéder à une analyse détaillée de ce décompte, il s'avère qu'un grand nombre de postes y repris ne visent à l'évidence pas des frais d'entretien ou de rénovation mais des frais d'exploitations générales. Ainsi, ce décompte comporte des postes, par exemple, quant à des commandes de boissons, des tickets de supermarché, les coûts d'électricité et de chauffage, des frais de boulangerie, de fleuristes, de pharmacie, de restaurants, voire même d'hôtels.

Le Tribunal rappelle que la compensation consiste en un mécanisme par lequel s'éteignent simultanément deux obligations existant réciproquement entre deux personnes.

Or, en l'espèce, la locataire est restée en défaut de prouver une quelconque obligation pour les bailleurs de lui rembourser un « *surinvestissement* ».

Sa demande en compensation laisse partant à être fondée.

Il est de même de sa demande subsidiaire à se voir accorder une gratuité supplémentaire de dix mois de loyers supplémentaires dont la locataire est restée en défaut d'indiquer le moindre fondement juridique.

Il est constant en cause que les parties avaient d'un commun accord convenu d'une gratuité initiale de quatre mois de loyers. En 2018, les bailleurs avaient accepté une nouvelle période de gratuité des loyers pendant cinq mois supplémentaires.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Aux termes du contrat de bail et de l'avenant conclu entre les parties, la société SOCIETE1.) est tenue du paiement du loyer mensuel à partir du 1^{er} octobre 2018 et la locataire n'a pas établi sur quelle base légale les bailleurs seraient tenus de lui accorder une gratuité supplémentaire de loyers.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) a conclu en la nullité de l'article 2, paragraphe 8 et de l'article 4, paragraphes 1 et 2 pour être des clauses léonines et a réclamé la nomination d'un expert afin de déterminer les frais qui devraient être à charge des bailleurs et les frais à sa charge.

L'article 2, paragraphe 8 est libellé comme suit : « *Le paiement du loyer ne peut en aucun cas être refusé par une réclamation éventuelle de quelque nature que ce soit* ». Au regard des développements du mandataire de la locataire, le Tribunal conclut qu'il y a eu une erreur dans l'indication du paragraphe visé et déduit que le mandataire de la société SOCIETE1.) a soit visé le paragraphe 9 (« *Le locataire s'engage à payer, outre le loyer ses frais de chauffage, d'eau, taxe de canalisation, d'électricité, de téléphone, frais d'entretien et de mise en conformité des locaux, des ascenseurs, etcetera, ses frais pour l'enlèvement et l'incinération des ordures ménagères ainsi que toutes les taxes des compteurs correspondants etcetera* »), soit le paragraphe 10 (« *Le locataire s'engage aussi à payer tous les frais d'entretiens, de réparations et de remplacements des refroidissement chaud et froid, ses raccords, les câblages électriques, centrale électrique, alarme, raccords téléphoniques, les conduites à air, armoires de bureaux, toit, coupoles, faux planchers, peinture, porte électrique au sous-sol, double plafonds avec ses lampes etcetera* »).

A défaut pour le mandataire de la société SOCIETE1.) d'indiquer précisément quelle clause du contrat est visée par sa demande, il y a lieu de rejeter la demande en ce qui concerne l'article 2 du contrat de bail.

La demande en nullité vise en outre les paragraphes 1 et 2 de l'article 4 du contrat de bail aux termes desquels :

« a) *Le locataire déclare connaître parfaitement les locaux qui sont repris par lui dans lequel ils se trouvent actuellement. Le locataire s'engage à faire tous les travaux nécessaires selon les règlements de la Police des Bâtisses à la rénovation à ses propres frais et ne peut en aucun cas réclamer un remboursement aux propriétaires. Toutes les réparations, transformations, remplacement et modifications incombent au locataire.*

Le locataire fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail commercial y compris le remplacement éventuel de la chaudière à gaz, ascenseurs, air conditionné, fenêtres, toit, coupoles, portes, toilette, lavabo et cetera ».

Constitue une clause léonine une clause ayant pour but de procurer, lors de l'exécution du contrat, à l'un des cocontractants, en l'occurrence aux bailleurs, un avantage exorbitant.

En l'espèce, il y a lieu de rappeler que les parties ont négocié les termes du contrat de bail commercial et qu'en contrepartie d'une partie des travaux à réaliser par la locataire, les bailleurs ont concédé à une gratuité des loyers pendant neuf mois. Dès lors, l'article 4, paragraphes 1 et 2 ne confère pas d'avantage exorbitant aux bailleurs et la locataire est à débouter de sa demande et il n'y a dès lors pas lieu d'instituer une expertise.

A titre encore plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) conclut à la nullité des articles précités « *sur base de l'arrêt SOCIETE3.)* » rendu par une juridiction française en 1996. A défaut pour la locataire d'indiquer avec précision les détails de cette décision judiciaire et d'exposer en quoi cette décision serait transposable en l'espèce, elle est à débouter de sa demande en nullité.

La société SOCIETE1.) soulève l'exception d'inexécution pour s'opposer à la demande en paiement en soutenant que les bailleurs ne lui auraient pas délivré les lieux conformes à leur usage en l'absence d'une servitude lui permettant d'installer une deuxième sortie de secours et par conséquent l'absence de pouvoir exploiter légalement l'intégralité des lieux loués et en l'absence d'avoir accès aux places de parking.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique et ne permet au contractant de suspendre l'exécution de son obligation de payer que si son cocontractant n'exécute pas ses propres obligations contractuelles. Ainsi l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle 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. La Haye et Vankerkhove, *Le louage de choses*, nos 400 et 401).

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 (op. cit., n° 244).

Il est dès lors évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

La Cour de Cassation belge a en outre souligné que le principe de proportionnalité est une condition d'application correcte de l'exception d'inexécution : elle implique un équilibre entre les obligations réciproques non exécutées. Le refus d'exécution doit donc être proportionné à la violation initiale du contrat (Cour de Cassation belge, 6 mars 1986, R.C.J.B., 1990, p. 559, J.T.1987, p. 350). Le non-paiement intégral du loyer ne se justifie dès lors 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 de choses*, I, *Les Baux en Général*, 2^{ème} édition, 2000, p. 258).

L'exception d'inexécution n'est cependant admise par la jurisprudence qu'avec prudence.

Elle n'est admise que si les manquements du bailleur sont prouvés et indiscutables (Justice de paix de Luxembourg, 26 janvier 2011, n° 377/11).

Tel que souligné ci-dessus, le locataire a l'obligation d'informer de l'existence d'un trouble et ne peut cesser le paiement du loyer qu'après avoir mis le bailleur en demeure.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) n'a, jusqu'au jour de l'audience, jamais mis les bailleurs en demeure de respecter leurs obligations contractuelles. Par ailleurs, elle n'a jamais expliqué le défaut de paiement régulier du loyer par une quelconque inexécution contractuelle des bailleurs. En outre, tel que rappelé ci-dessus, la cessation de paiement ne peut être qu'une mesure temporaire visant à inciter le cocontractant à respecter ses propres obligations. Il appert en l'espèce que les arriérés de loyers remontent à 2020 et que la locataire n'a pas agi en justice afin de voir condamner les bailleurs à respecter leur obligation de délivrance, de voir réduire le loyer, voire même afin de voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts des bailleurs.

Il est constant en cause qu'en début de bail, il existait un problème lié à la mise en place d'une deuxième voie de secours. Il résulte également des pièces versées en cause que Monsieur PERSONNE1.) est intervenu à plusieurs reprises pour trouver une solution à ce problème. Dans un courriel du 22 avril 2020, la société SOCIETE1.) rappelle l'existence de ce problème et « *espère un accord rapidement. Et je remercie Mr. PERSONNE1.) pour ses efforts à ce point !* ».

Aux termes du constat de l'huissier de justice du 14 février 2023, qu'une sortie de secours a été créée au 1^{er} étage de l'immeuble. Le moyen de la locataire selon lequel cette sortie de secours ne serait pas suffisante pour permettre l'exploitation de l'intégralité des lieux loués laisse à être prouvé. Les seuls documents relatant le problème des sorties de secours sont des rapports de la société SOCIETE2.) établis en 2018, soit avant les travaux. La société SOCIETE1.) n'a versé aucun document établissant une non-conformité des lieux. Le moyen selon lequel « *des autorisations* » manqueraient laisse également à être établi à défaut pour la locataire de préciser quelles autorisations feraient défaut et de verser la moindre pièce à ce sujet.

En ce qui concerne l'accès au garage, il résulte expressément du dernier alinéa de l'article 2 que « *le locataire s'engage aussi à payer chaque année un droit de passage que demande la Copropriété du ENSEIGNE1.) et qui est actuellement 3 303,785 euro* ».

Il est constant en cause que les bailleurs ont délivré la jouissance des places de parking situées au sous-sol. La société SOCIETE1.) reproche aux bailleurs de ne pas lui permettre l'accès au sous-sol. Or, cet accès est régulé par la copropriété voisine et le contrat de bail prévoit expressément que cet accès n'est accordé que moyennant paiement d'un droit de passage. Lors des plaidoiries, la société SOCIETE1.) n'a pas contesté qu'elle a omis de payer le droit de passage réclamé. Il s'agit dès lors d'un

litige entre la société SOCIETE1.) et la copropriété ENSEIGNE1.) dont les bailleurs sont étrangers.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas rapporté la preuve d'un manquement contractuel de la part des bailleurs, son moyen tiré de l'exception d'inexécution laisse partant à être fondé.

Au regard des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande des bailleurs au titre des arriérés de loyers fondée et justifiée pour le montant réclamé de 264.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2022 jusqu'à solde, et il n'y a par conséquent pas lieu d'ordonner une expertise ou une visite des lieux.

Quant aux arriérés de charges

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 60.358,74.- euros au titre d'arriérés de charges pour la période du 1^{er} novembre 2017 au ADRESSE6.) décembre 2021.

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande au motif que les décomptes pour ces années ne lui auraient jamais été remis et que les décomptes versés en cause viseraient tous les immeubles voisins.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) versent les décomptes de charges pour les copropriétés ENSEIGNE2.), située au ADRESSE5.), et ENSEIGNE1.), située aux ADRESSE6.), pour les années 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021, sans autre précision. Aucun décompte relatif à l'immeuble loué au n° ADRESSE4.) n'est versé en l'espèce.

A défaut pour PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de justifier de leur demande, ils doivent en être déboutés.

Quant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sollicitent encore la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la locataire au déguerpissement.

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande et souligne qu'au regard des investissements qu'elle aurait réalisés, aucune faute suffisamment grave pour justifier une résiliation du contrat de bail ne saurait lui être reprochée.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail. Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en effet en droit de pouvoir compter sur

une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

En l'espèce, la locataire est redevable de douze mois de loyers. Tel que rappelé ci-avant, la réalisation d'investissements, même importants, n'a aucune incidence sur l'obligation de la locataire de payer régulièrement le loyer convenu.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de deux mois à compter de la notification du présent jugement est à accorder à la partie défenderesse.

Quant à la demande pécuniaire reconventionnelle

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande principalement la condamnation de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer la somme de 1.348.709,61.- euros, sinon la somme de 948.709,61.- euros (1.348.709,61 - 400.000), sinon la somme de 684.709,61.- euros (1.348.709,61 - 400.000 - 264.000).

La locataire n'a indiqué aucune base légale à l'appui de sa demande et n'a pas expliqué pourquoi les bailleurs devraient être condamnés à lui rembourser l'intégralité de ses « *investissements* », sinon le solde après déduction des investissements estimés d'après le contrat de bail, sinon la somme après déduction des arriérés de loyers.

La société SOCIETE1.) est partant à débouter de sa demande.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entière des frais non compris dans les dépens à leur charge, ceux-ci s'étant vu contraints d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500.- euros.

Ils demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle 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 et en premier ressort,

d i t recevables les demandes principales et reconventionnelles de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ainsi que de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. ;

d o n n e acte à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande au titre des arriérés de loyers ;

d o n n e acte à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) qu'ils se réservent le droit de réclamer ultérieurement les adaptations indiciaires du loyer ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) pour le montant de 264.000.- euros à titre de loyers impayés ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 264.000.- (deux cent soixante-quatre mille) euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2022 jusqu'à solde ;

p r o n o n c e la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, a u t o r i s e les parties requérantes à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

d i t non fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au titre des arriérés de charges

et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et en d é b o u t e ;

d i t fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER