Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2025TALCH03/00138

Audience publique du vendredi, onze juillet deux mille vingt-cinq

Numéros du rôle : TAL-2024-07610 et TAL-2024-07857 (jonction)

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Melissa DIAS, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

I.
E N T R E :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 6 septembre 2024 et d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Laura GEIGER, de Luxembourg du 9 septembre 2024,

intimée sur appel incident,

comparant par la société E2M SARL, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2419 Luxembourg, 2, rue du Fort Rheinsheim, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins des présentes par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER,
appelante par appel incident,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S, anciennement dénommée SOCIETE4.) SARL-S, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par sa gérante unique actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), faisant le commerce sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » à L-ADRESSE3.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES,

comparant par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange.

II.
E N T R E :

1) la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S, anciennement dénommée SOCIETE4.) SARL-S, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par sa gérante unique actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), faisant le commerce sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » à L-ADRESSE3.),

2) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE4.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 9 septembre 2024 et d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 9 septembre 2024,

intimés sur appel incident,

3) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 9 septembre 2024 et d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 9 septembre 2024,

sub 1) à sub 3) comparant par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange,

E T :

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

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par la société E2M SARL, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2419 Luxembourg, 2, rue du Fort Rheinsheim, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins des présentes par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07610 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 1er octobre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 15 octobre 2024 pour fixation pour plaidoiries. L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07857 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 15 octobre 2024. Les deux affaires furent fixées au 4 mars 2025 pour plaidoiries.

À la suite d'une demande d'exoine de Maître VIER du 4 mars 2025, les affaires furent refixées au 6 mai 2025 pour plaidoiries. Au vu d'un courriel de Maître MOSAR du 4 mars 2025, les affaires furent fixées au 23 mai 2025 pour plaidoiries. A cette audience, les deux affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Emelie WALTER, avocat à la Cour, en remplacement de la société E2M SARL, représentée par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, comparant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, fut entendue en ses moyens.

Maître Amadou NDIAYE, avocat, en remplacement de Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), répliqua.

Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, comparant pour la société anonyme SOCIETE2.) SA, fut entendu en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 11 juillet 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée en date du 22 janvier 2021 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la SOCIETE2.)) a fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE4.) (ci-après SOCIETE4.)), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum* à lui payer le montant de 16.743,21 euros à titre d'arriérés de frais, charges et loyers redus ainsi que le montant de 16.856,10 euros à titre d'indemnité de relocation, à chaque fois avec les intérêts au taux légal sur les montants respectifs à partir du jour du dépôt de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante a par ailleurs demandé à voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et à voir ordonner leur déguerpissement dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement.

Elle a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 24 novembre 2021, la SOCIETE2.) a versé un décompte actualisé et augmenté la demande en paiement au montant total de 54.958,13 euros à titre d'arriérés de loyers, frais et charges jusqu'au mois de novembre 2021 inclus.

Les parties défenderesses ont conclu à l'incompétence du juge de paix en ce que la demande est dirigée à l'encontre de PERSONNE2.) alors qu'il aurait signé le contrat en tant que caution et non pas en tant que locataire.

Quant au fond, les parties défenderesses ont principalement conclu à l'annulation du contrat de bail sur base des articles 1110, 1111 et 1116 du code civil. Elles demandent également à voir nommer un expert calculateur pour déterminer le préjudice subi par PERSONNE1.).

Subsidiairement, les parties défenderesses ont demandé la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef de la bailleresse en soutenant que les lieux loués ne seraient toujours pas exploitables. Elles ont demandé à voir condamner la SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité correspondant aux loyers dus pendant la période du 1er décembre 2019 au 30 septembre 2022, soit le montant total de 22 x 2.809,35 = 61.805,57 euros.

A titre tout à fait subsidiaire, les parties défenderesses ont sollicité un délai de grâce par des paiements échelonnés de 250.- euros par mois.

Pour le surplus, elles ont sollicité une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Par jugement du 17 décembre 2021, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, s'est déclaré incompétent *ratione materiae* pour connaître des demandes dirigées par la SOCIETE2.) contre PERSONNE2.), a reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme et a donné acte à la SOCIETE2.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire.

Il a dit non fondée la demande reconventionnelle en annulation du contrat de bail.

Avant tout autre progrès en cause, il a nommé expert Alain MARCHIONI, demeurant à L-2449, Luxembourg, 39, boulevard Royal, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé de

- déterminer si les travaux au niveau de l'installation électrique de l'immeuble sis à ADRESSE3.) tels qu'effectués par la société SOCIETE5.) à partir du mois de novembre 2020 ont entretemps été achevés et de déterminer si l'installation électrique a pu être considérée comme conforme aux normes en vigueur à partir du 14 janvier 2021,

- au cas où l'installation électrique n'était pas conforme aux normes à partir du 14 janvier 2021, déterminer si elle est actuellement conforme aux normes applicables en la matière et ce depuis quelle date,

- déterminer si la fuite sur le tuyau en fonte servant de descente d'eau usée a été réparée,

- déterminer si les travaux d'électricité ainsi que la fuite dans la cave ont entraîné une perte de jouissance des lieux dans le chef des locataires et de quantifier le cas échéant cette perte de jouissance.

Il a fixé l'affaire au rôle général en attendant le dépôt du rapport d'expertise et a réservé les droits des parties et les frais.

Après deux visites des lieux en date du 28 avril 2022 et du 17 juin 2022, l'expert a rendu son rapport en date du 30 septembre 2022.

Par requête de mise en intervention déposée en date du 22 novembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la SOCIETE2.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) aux fins de joindre la requête en intervention à l'affaire principale enrôlée sous le numéro E-BAIL-47/21 et pour :

- voir dire que SOCIETE1.) est tenue d'intervenir dans le litige opposant la SOCIETE2.) à SOCIETE4.), PERSONNE1.) et à PERSONNE2.),
- voir dire que toute demande de SOCIETE4.), PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ainsi que le jugement sera opposable à SOCIETE1.),
- voir dire, qu'en cas de condamnation de la SOCIETE2.) dans le rôle principal engagé contre SOCIETE4.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), SOCIETE1.) doit la tenir quitte et indemne de toute condamnation,
- voir condamner SOCIETE1.) à payer à la SOCIETE2.) tout montant qui serait le cas échéant retenu en faveur de SOCIETE4.), PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) du chef d'un quelconque préjudice ou d'une perte de jouissance.

La SOCIETE2.) a encore demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement et à voir condamner SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 12 juin 2024, la SOCIETE2.) a augmenté la demande en paiement dirigée contre SOCIETE4.), s'appelant désormais SOCIETE3.) (ci-après SOCIETE3.)) et PERSONNE1.) au montant de 170.352,80 euros, sinon à tout autre montant à arbitrer par le tribunal, à titre d'arriérés de loyers et de charges, sinon à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1er décembre 2019 au 1er mai 2024, augmenté des intérêts de retard tels que prévus par les articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiements et aux intérêts de retard (ci-après la loi de 2004), à partir du jour de la demande.

Elle a encore demandé à les voir condamner à lui payer le montant de l'investissement correspondant à 12.000.- euros, sinon tout autre montant à arbitrer par le tribunal, augmenté des intérêts de retard tels que prévus par les articles 14 et 15-1 de la loi de 2004 relative aux délais de paiements et aux intérêts de retard, à partir du jour de la demande. Pour le surplus, elle a maintenu ses demandes telles que formulées dans la requête initiale.

SOCIETE3.) et PERSONNE1.) sollicitent reconventionnellement la résiliation du bail aux torts de la SOCIETE2.) et la condamnation de cette dernière à leur payer le montant de 116.515,57 euros à titre de perte de jouissance tel que retenu par l'expert MARCHIONI et de débouter la SOCIETE2.) de l'ensemble de ses demandes.

Elles ne contestent pas le non-paiement des loyers depuis 2020, mais ont affirmé que le café n'a jamais été exploité depuis le début du contrat.

Elles sollicitent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

SOCIETE1.) conteste toute perte de jouissance tant en son principe qu'en son quantum.

Subsidiairement, elle estime que la perte de jouissance ne devrait concerner que la cave. Etant donné que la cave (45,34m² suivant les plans annexés au bail) représente 11,43% de la surface totale louée (230,48m²), la perte de jouissance à retenir par le tribunal pour la période de septembre 2020 à septembre 2022 ne devrait s'élever qu'au montant de 9.866,57 euros.

Elle demande finalement à voir condamner la SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Par jugement du 29 juillet 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, vidant le jugement n°2487/2021 rendu en date du 17 décembre 2021, a reçu la demande de mise en intervention en la forme et a ordonné la jonction des affaires introduites sous les références E-BAIL-47/21 et E-BAIL-590/23.

- *quant à la demande principale*

Il a donné acte à la SOCIETE2.) de l'augmentation de sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges, a donné acte à la SOCIETE2.) de sa demande en remboursement de l'investissement accordé à SOCIETE3.) et à PERSONNE1.).

Il s'est déclaré incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande en remboursement de l'investissement.

Il a dit la demande reconventionnelle à titre de perte de jouissance introduite par SOCIETE3.) et PERSONNE1.) partiellement fondée à hauteur de 46.922,24 euros.

Il a dit la demande en paiement de la SOCIETE2.) à titre d'arriérés de loyers et de charges, après compensation avec la créance de SOCIETE3.) et PERSONNE1.), fondée à hauteur de 123.430,56 euros.

Il a condamné SOCIETE3.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE2.) le montant de 123.430,56 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 12 juin 2024, date du décompte actualisé, jusqu'à solde et a dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Il a résilié le contrat de bail existant entre parties aux torts réciproques des parties, a condamné SOCIETE3.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a débouté la SOCIETE2.) de sa demande à titre d'indemnité de relocation.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il a débouté la SOCIETE2.), SOCIETE3.) et PERSONNE1.) de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a fait masse des frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, et les a imposés pour moitié à la SOCIETE2.) et pour l'autre moitié à SOCIETE3.) et à PERSONNE1.).

- *quant à la demande en intervention*

Il a dit que SOCIETE1.) est tenue de tenir quitte et indemne la SOCIETE2.) pour la perte de jouissance accordée à SOCIETE3.) et à PERSONNE1.) à hauteur de 46.922,24 euros et pour la moitié des frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise.

Il a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'intervention.

Par exploits d'huissier de justice des 6 et 9 septembre 2024, SOCIETE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement du 29 juillet 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir dire non fondée la demande reconventionnelle à titre de perte de jouissance introduite par SOCIETE3.) et PERSONNE1.).

Elle demande à se voir décharger de la condamnation à tenir quitte et indemne la SOCIETE2.) pour la perte de jouissance accordée à SOCIETE3.) et à PERSONNE1.) à hauteur de 46.922,24 euros et pour la moitié des frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise.

Subsidiairement, elle demande à voir dire la demande reconventionnelle à titre de perte de jouissance introduite par SOCIETE3.) et à PERSONNE1.) partiellement fondée à hauteur de 9.187,17 euros.

Elle réclame encore une indemnité de procédure pour la première instance de 5.000.- euros, sinon 2.000.- euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Cette affaire a été enrôlée sous le n° de 2024-07610.

Par exploits d'huissier de justice séparés du 9 septembre 2024, SOCIETE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont interjeté appel contre le jugement du 29 juillet 2024 demandent à titre principal à voir ordonner, avant tout autre progrès en cause, un complément de l'expertise Alain MARCHIONI afin de préciser si toute la surface louée était inexploitable ou seulement une partie qui sera à définir.

Subsidiairement, ils demandent à voir prononcer la résiliation du contrat de sous-bail commercial du 19 novembre 2019 aux torts exclusifs de la SOCIETE2.) et à voir condamner celle-ci à leur payer le montant de 116.515,57 euros au titre de perte de jouissance.

Ils demandent encore à voir condamner la SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

Cette affaire a été enrôlée sous le n° de rôle 2024-07857.

Afin d'assurer une bonne administration de la justice, il y a lieu de prononcer la jonction des rôles n° 2024-07610 et 2024-07857 et de procéder par un seul et même jugement.

La SOCIETE2.) demande à voir déclarer l'appel interjeté par PERSONNE2.) irrecevable pour défaut d'intérêt à agir.

Elle demande la confirmation du jugement du 29 juillet 2024 ce qui concerne la condamnation des locataires au paiement de la somme de 123.430,56 euros.

Elle interjette appel incident et demande, par réformation du jugement du 29 juillet 2024, à voir réduire le délai de déguerpissement à seulement 15 jours à partir de la signification du jugement à intervenir.

Également par voie d'appel incident, elle demande à voir condamner SOCIETE3.) et PERSONNE1.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de

- 46.922,24 euros à titre de solde d'arriérés de loyers et de charges, sinon à titre d'indemnités d'occupation pour la période du 1er décembre 2019 au 1er mai 2024, augmenté des intérêts de retard tels que prévus par les articles 14 et 15-1 de la loi de 2004 relative à partir du jour de la requête en justice, jusqu'à solde.

- 12.000.- euros à titre de remboursement de « *l'investissement* », augmenté des intérêts de retard tels que prévus par les articles 14 et 15-1 de la loi de 2004 à partir du jour de la requête en justice, jusqu'à solde.

- 6 x 2.809,35 = 16.856,10 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir de la requête en justice jusqu'à solde.

La SOCIETE2.) augmente sa demande en d'arriérés de loyers et de charges, sinon à titre d'indemnités d'occupation pour la période du 1er juin 2024 jusqu'au 1er mai 2025 pour le montant de 38.846,17 euros augmenté des intérêts de retard tels que prévus par les articles 14 et 15-1 de la loi de 2004 à partir de la signification du jugement à intervenir.

Également « *par voie d'appel incident* », elle sollicite la condamnation de SOCIETE1.) à lui tout montant retenu en faveur des locataires à titre d'indemnisation pour perte de jouissance ou tout autre préjudice « *alors que le premier juge a retenu uniquement que SOCIETE1.) doit tenir quitte et indemne la SOCIETE2.) de toute condamnation* ».

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires.

Pour autant que de besoin, elle formule une offre de preuve par témoin.

Elle demande encore à voir condamner solidairement sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part SOCIETE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 5.000.- euros.

Elle demande également à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 5.000.- euros.

Quant à la recevabilité

1. De l'appel interjeté par SOCIETE1.)

A l'audience des plaidoiries d'appel, le tribunal a soulevé d'office la question de la recevabilité de l'appel interjeté par SOCIETE1.) en ce qu'elle a omis d'intimider PERSONNE1.).

Dans un souci de logique juridique, il convient de toiser cette question, avant tout autre progrès dans l'analyse de l'affaire.

Toutes les parties en cause disent se rapporter à prudence quant aux conséquences en droit et à la recevabilité de l'appel de SOCIETE1.) suite à la non-intimidation de PERSONNE1.).

Le défaut d'intimation d'une partie ayant figuré en première instance ne constitue une fin de non-recevoir contre l'appelant que dans le cas où la contestation, en raison de son caractère indivisible, ne peut être jugée même à l'égard des parties présentes que contradictoirement avec les parties omises (cf. Cour 27 avril 1999, n° 21878 du rôle, Cour 18 avril 2012, n° 36.181 et 37.020 du rôle).

L'indivisibilité d'un litige a pour conséquence qu'un demandeur doit, à peine d'irrecevabilité, inclure dans son action toutes les parties qui sont indivisiblement liées entre elles (cf. T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2ième éd., n° 1098).

Il importe de relever qu'il y a indivisibilité d'un litige toutes les fois qu'en raison de la contrariété de deux décisions, il serait matériellement impossible de les exécuter conjointement. Ainsi, l'indivisibilité d'un litige ne résulte pas d'un seul risque de contrariété de décisions. **Le litige doit être considéré comme indivisible, lorsque son objet n'est pas susceptible de division**, de telle sorte que des décisions contraires ne pourraient être exécutées en même temps(cf. Cour 8 juillet 1998, P. 31, 53). Il faut partant une impossibilité absolue d'exécution simultanée de deux décisions.

Pareille indivisibilité existe en l'occurrence dans la mesure où le jugement entrepris a dit la demande reconventionnelle à titre de perte de jouissance introduite par SOCIETE3.) **et PERSONNE1.)** partiellement fondée tandis que SOCIETE1.) demande expressément dans son dispositif à voir dire non fondée la demande reconventionnelle à titre de perte de jouissance introduite par SOCIETE3.) **et PERSONNE1.)** et que le premier juge a procédé à la compensation entre les montants réclamées d'un côté par la SOCIETE2.) et d'autre côté par SOCIETE3.) **et PERSONNE1.)**, montant dont SOCIETE1.) demande actuellement à se voir décharger de tenir la SOCIETE2.) quitte et indemne.

En application des principes qui précèdent, il s'ensuit que l'appel interjeté par SOCIETE1.) est à déclarer irrecevable, faute par celle-ci d'avoir intimidé PERSONNE1.).

2. De l'appel interjeté par PERSONNE2.)

S'agissant d'une condition de recevabilité de la demande, l'intérêt doit exister au jour de la demande en justice, que ce soit une demande en première instance ou l'exercice d'une voie de recours.

L'intérêt à agir doit remplir trois critères : il doit être légitime, né et actuel, et personnel.

L'intérêt à agir est une notion qui s'attache à l'action en justice, et non pas au droit substantiel que l'action en justice tend à sanctionner, ce qui explique qu'il doit être examinée au titre de la recevabilité de l'action et non pas au regard du fondé du droit allégué. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2ième édition, n° 997, p.586)

S'agissant d'une condition de recevabilité de la demande, l'intérêt doit exister au jour de la demande en justice, que ce soit une demande en première instance **ou l'exercice d'une voie de recours**.

En première instance, PERSONNE2.) a demandé à ce que le juge de paix se déclare incompétent à son égard.

Par jugement interlocutoire du 17 décembre 2021, le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, s'est dit incompétent *ratione materiae* pour connaître des demandes dirigées par la SOCIETE2.) contre PERSONNE2.).

Une partie ne peut faire appel d'un jugement qui lui donne entière satisfaction sur tous les chefs de la demande (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile, n° 303).

Etant donné que le juge de paix s'est déclaré incompétent à l'encontre de PERSONNE2.), tel que sollicité par ce dernier et en application des principes qui précèdent, l'appel interjeté par PERSONNE2.) est à déclarer irrecevable, faute d'intérêt à agir dans son chef.

Position des parties

1. PERSONNE3.), PERSONNE1.)

Ils auraient requis en première instance à voire entériner le rapport d'expertise MARCHIONI afin qu'il soit ordonné la résiliation du contrat de sous-bail aux torts exclusifs de la SOCIETE2.) et qu'un montant de 116.515,57 euros leur soit attribué à titre de perte de jouissance.
Ce serait à tort que le juge de première instance a décidé que les conclusions de l'expert MARCHIONI n'avaient plus lieu d'être au vu simple dépôt de pièces par SOCIETE1.) au 1er février 2024 en raison de rénovations effectuées.

Ce serait encore à tort que le juge de paix a retenu qu'une partie de la surface louée comme exploitable sans même consulter à nouveau l'expert MARCHIONI.

2. SOCIETE2.)

Par accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 19 novembre 2019, la SOCIETE2.) aurait donné en location partie d'un immeuble à usage de commerce et d'habitation « *ENSEIGNE1.)* », à SOCIETE3.) (dénommé alors SOCIETE4.)), représentée par sa gérante unique PERSONNE1.), s'engageant également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société ; et en présence de PERSONNE2.), agissant au titre de caution solidaire et indivisible avec le preneur.

Ce serait à tort que le juge de paix a retenu que les locataires de la SOCIETE2.) auraient été dans l'impossibilité d'exploiter leur café pendant la période du 1er avril 2021 au 31 janvier 2023 et que la SOCIETE2.) n'a pendant toute cette période pas assuré la jouissance paisible des lieux loués aux parties défenderesses.

Les sous-locataires auraient pris les lieux en pleine connaissance de l'état de l'immeuble, le contrat de sous-bail stipulant en son article 10 que le preneur déclare avoir visité le bien loué avec toutes ses dépendances et l'accepte dans l'état dans lequel il se trouve.

Le document de remise des clefs à titre précaire confirmerait également que les sous-locataires avaient la possibilité de visiter les lieux avant de s'engager. A noter que PERSONNE2.) se prétendant électricien aurait pris inspection du système électrique et se serait engagé à procéder le cas échéant aux adaptations s'imposant.

Suivant l'article 7 « *clauses additionnelles* », § G des conditions générales du contrat de sous-bail, la SOCIETE2.) aurait participé à hauteur de 12.000.- euros, afin d'aider les preneurs à la rénovation de l'établissement, cet investissement commercial étant amortissable en 106 mensualités. Il serait également stipulé qu'en cas de résiliation anticipative du contrat de sous bail, c.à.d. avant le 30 septembre 2028, le preneur s'engage à rembourser le montant non amorti de cet investissement. Sur ce la SOCIETE2.) demande la restitution de cet investissement non-amorti conformément au contrat.

L'immeuble aurait été exploitable et l'électricité en état de fonctionnement depuis la prise d'effet du contrat de bail actuel le 1er décembre 2019. A noter dans ce contexte le rapport WIES du 29 novembre 2019 qui ne retiendrait que quelques petits problèmes de vétusté. Bien que l'électricité n'aurait pas été conforme aux normes, aucun problème de sécurité n'aurait été constaté au moment de la prise d'effet du bail.

Les travaux au niveau de l'électricité effectués à l'initiative de la SOCIETE2.) et pris en charge par cette dernière auraient eu pour objet une mise en conformité du système d'électricité aux normes en vigueur. Ainsi, vers le 25 octobre 2020 sans préjudice exact quant à la date exacte, la société SOCIETE5.), sollicitée par la SOCIETE2.) se serait présentée chez les locataires pour organiser et programmer les travaux de mise en état de l'électricité.

Lesdits travaux auraient débuté le 5 novembre 2020. Or, lors de cette intervention un des sous-locataires aurait refusé l'accès à sa chambre ainsi que celle de sa campagne, retardant les travaux d'électricité. Malgré des travaux à achever au niveau des chambres, les travaux auraient été conformes aux normes de sécurité en vigueur le 14 janvier 2021, constaté par l'émission du certificat de conformité, notamment par l'installation de disjoncteurs dans tout l'immeuble excluant tout problème de sécurité et d'électrocution éventuel.

Au moment de l'émission du certificat de conformité, il ne serait resté que des câbles à placer dans les gaines au niveau de la cave et de fermer les goulottes. Tous les câbles pendants auraient été hors tension, donc sans aucun risque. Les locataires auraient toutefois de leur côté installé des câbles non protégés dans la cave sans lien avec l'électricité. Pour le surplus, entre le moment de l'émission du certificat de conformité et la première visite de l'expert MARCHIONI le 28 avril 2022 une boîte de dérivation avec protection de câbles aurait été enlevée.

La SOCIETE2.) considère dès lors que les interventions directes effectuées par les locataires, sans concertation avec la société SOCIETE5.), seraient à l'origine des défectuosités.

L'intégralité des travaux au niveau des chambres aurait finalement pu être terminée au 16 juin 2021 après que la société SOCIETE5.) aurait enfin pu accéder aux chambres. Les retards seraient donc imputables aux locataires, respectivement leurs sous-locataires.

La SOCIETE2.) donne encore à considérer que conformément à l'article 12 des conditions générales du sous-bail, les locataires auraient accepté que des travaux soient effectués pendant la durée du bail sans qu'ils puissent réclamer une diminution de loyers. Cette disposition serait en ligne avec l'article 1724 du code civil.

Au cours de l'année 2021, la SOCIETE2.) aurait pris connaissance d'un problème de fuite d'eau sur un tuyau en fonte servant de descente d'eau usée dans la cave de l'immeuble.

Il ressortirait des plans dressés par SOCIETE1.) que le tuyau d'évacuation des eaux usées se trouve au niveau du sous-sol dans un couloir ne faisant pas partie des locaux loués par la SOCIETE2.), qui serait uniquement locataire d'une pièce au niveau de la cave.

Cette fuite d'eau aurait été dûment dénoncée par la SOCIETE2.) à SOCIETE1.) qui aurait pris des mesures pour y remédier et pour procéder à la dératisation de la cave. En tout état de cause, l'espace exploité par les locataires de la SOCIETE2.) n'aurait été aucunement affecté, de sorte qu'il ne pourrait pas faire valoir de préjudice.

Les locataires de la SOCIETE2.) n'auraient dès le début du contrat de bail payé les loyers que partiellement et tardivement. Le dernier règlement de loyers étant intervenu le 17 novembre 2020, soit il y a presque cinq ans entretemps. A ce jour les locataires occupent toujours l'immeuble et sont redevables d'un montant de 209.198,97 euros.

L'affirmation de l'expert quant à une impossibilité d'exploiter tout l'immeuble serait contredite par les éléments du dossier à savoir l'exploitation du débit de boissons et la sous-location des chambres du premier étage.

Ensuite, l'expert omettrait toute ventilation entre les différentes causes d'une prétendue perte de jouissance c.à.d. les non-conformités électriques, voire les problèmes d'infiltrations d'eau au niveau de la cave.

Dans la quantification de la perte de jouissance l'expert reprendrait le loyer global portant sur l'immeuble et ferait encore une fois entièrement abstraction du fait que les chambres sont occupées par les sous-locataires, source de revenus pour les locataires de la SOCIETE2.).

Pour autant que le tribunal estimait que les défectuosités au niveau de l'installation électrique ont généré une perte de jouissance, la SOCIETE2.) considère qu'il y aurait alors lieu de redresser les calculs de l'expert en tenant compte de la date de mise en conformité de l'électricité retenue par l'expert, soit le 27 septembre 2021.

Toute demande en diminution de loyers serait à rejeter.

Pour autant que le tribunal retenait une responsabilité pour défaut de jouissance, la SOCIETE2.) demande, par confirmation du jugement entrepris, à être tenue quitte et indemne par SOCIETE1.) de toute condamnation.

Par voie d'appel incident, il y aurait cependant lieu « *de prononcer également la condamnation de SOCIETE1.) à payer à la SOCIETE2.) tout montant retenu en faveur des locataires à titre d'indemnisation pour perte de jouissance ou tout autre préjudice* » alors que le premier juge aurait uniquement retenu que SOCIETE1.) doit tenir quitte et indemne la SOCIETE2.) de toute condamnation.

Motifs de la décision

1. Quant à l'expertise MARCHIONI

Le tribunal tient à souligner que SOCIETE1.) n'a pas autrement pris position, ni formulé d'appel incident dans le rôle n° 2024-07857 ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.).

MARCHIONI retient ce qui suit dans son rapport daté du 30 septembre 2022 :

« *3. Etat des lieux du 28 avril 2022*

3.1. L'immeuble

L'immeuble de coin sis à L-ADRESSE3.) datant des années 30 est un immeuble de 4 niveaux, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée avec brasserie, un premier et deuxième étage et des combles aménagées. (…)

L'intérieur de l'immeuble se trouve dans un état de vétusté avancé. L'espace Brasserie a été rénové, mais le sous-sol se trouve dans un état délabré, humide et infesté de rats. L'expert constate que le sous-sol de l'immeuble nécessite une rénovation complète comprenant une remise en état des réseaux d'eaux usées, le remplacement des avaloirs défectueux, le renouvellement des revêtements de sol et des murs, ainsi que le remplacement des portes avant de pouvoir y stocker des denrées alimentaires, des ustensiles de cuisine et des couverts.

3.2. L'installation électrique

L'installation électrique de la cave, du rez-de-chaussée et du 1er étage a été remise en état par l'installateur électrique SOCIETE5.) avec siège à L-ADRESSE5.) aux frais de la partie SOCIETE2.).

3.3. Désordres électriques résiduels constatés par l'expert lors de la visite du 28 avril 2022 :

Lors de la visite du 28 avril 2022, l'expert a constaté les points suivants :

1. 1)
Absence d'un couvercle sur le canal de câble et l'absence d'obturateurs pour les modules libres du tableau secondaire à l'étage.
2. 2)
Absence de deux listes d'affectation des fusibles sur les tableaux secondaires à l'étage et au rez-de-chaussée dans la cuisine.
3. 3)
Le neutre de la prise installé à droite du tableau secondaire de la brasserie n'était pas raccordé.
4. 4)
Absence d'une boîte de dérivation sous le tableau secondaire de la cuisine pour protéger deux câbles dont l'un est désaffecté et l'autre sous tension, mais protégé par un bornier.
5. 5)
Les boîtes de dérivation situées dans le couloir du premier étage étaient accessibles aux personnes sans faire usage d'une échelle. Elles doivent être fermées avec des couvercles vissés.
6. 6)
Les installations des 4 chambres du premier étage n'ont pas pu être contrôlées par l'expert, car les clés d'accès n'étaient pas disponibles.

3.4. Désordres d'humidité constatés par l'expert lors de la visite du 28 avril 2022
L'expert a constaté que la cave est toujours encore impactée de désordres.

1. 1)
Bien que des travaux de réparation des tuyaux d'eaux usées ont été réalisés, l'eau continue à sortir du mur sous le compteur à gaz et s'écoule sur le sol du couloir, de la cave et de la chaufferie.
2. 2)
Les avaloirs de la cave sont rouillés et défectueux de manière à ce que les rats remontent des canalisations et ont accès à la cave de la brasserie.

Les excréments de rats couvrent le sol de la cave par endroits.

4. Etat des lieux du 17 juin 2022

4.1. (…)

4.2. L'installation électrique
Lors de cette visite, l'expert a contrôlé les points de désordres constatés lors de la réunion d'installation du 28 avril 2022. Tous les points ouverts avaient été mis en conformité, à savoir :

1. 1)
Le canal de câble du tableau secondaire à l'étage a été fermé avec un couvercle.
2. 2)
Des obturateurs pour les modules libres du tableau ont été installés. Les deux listes d'affectation des fusibles ont été ajoutées sur les tableaux secondaires à l'étage et au rez-de-chaussée dans la cuisine.
3. 3)
Le neutre de la prise installé à droite du tableau secondaire de la brasserie a été raccordé.
4. 4)
Les câbles de la boîte de dérivation sous le tableau secondaire de la cuisine ont été isolés suivant les règles de l'art et logés dans le boîtier encastré.
5. 5)
Les boîtes de dérivation situées dans le couloir à l'étage et qui étaient accessibles sans faire usage d'une échelle ont été fermées avec des couvercles vissées.
6. 6)
Le contrôle des installations des 4 chambres au premier étage n'a pas donné lieu à des non-conformités.

4.3. Désordres d'humidité constatés par l'expert lors de la visite du 17 juin 2022

Lors de la visite des lieux du 17 juin 2022, l'expert a constaté que la cave reste toujours impactée par une fuite d'eau provenant d'un tuyau en fonte défectueux encastré dans le mur sous le compteur à gaz.
La situation au 17 juin 2022 était la même que celle constatée lors de la visite du 28 avril 2022. Les installations électriques de la cave ne sont pas impactées par la présence de l'eau au sol. Toutefois une personne qui ne connaît pas la conception des installations électriques et les dispositifs de sécurité mis en œuvre pour protéger les personnes pourra se sentir mal à l'aise à avoir les pieds dans l'eau proche de l'armoire de distribution électrique.

4.4. Présence de rats constatés par l'expert lors de la visite du 17 juin 2022

Les rats sont toujours encore présents dans la cave, ce qui ne permet pas d'assurer l'hygiène alimentaire au niveau de la brasserie. Les déjections de rats peuvent être responsables de maladies comme la leptospirose, la salmonellose, de parasites intestinaux comme les vers, la teigne et l'infection par le hantavirus (fièvre hémorragique avec syndrome rénal).

5. Conformité de l'installation électrique

5.1. (...)

Les différentes étapes relatives à la mise en conformité de l'installation électrique de la brasserie ont été les suivantes

Date *Étape*

20-09-2020	*La société SOCIETE5.) S.A. émet la première facture d'acompte no NUMERO4.) pour la remise en conformité électrique du ENSEIGNE1.) à ADRESSE3.)*
21-10-2020	*La société SOCIETE5.) S.A. émet la facture finale no NUMERO5.) concernant les travaux de remise en conformité électrique du ENSEIGNE1.), sis ADRESSE3.) à ADRESSE3.)*
19-11-2020	*Le propriétaire de l'immeuble SOCIETE1.) a été informé par la société SOCIETE6.) S.A. des non-conformités suivantes :* *- absence d'une terre selon la norme DIN 18014 « Prise de terre de fondation – planification, exécution et documentation »* *- absence d'une mise à la terre pour les entrées d'alimentation gaz eau* *- absence d'une mise à la terre des conduites départ et retour de la chaudière*
27-11-2020	*Rendez-vous de pilotage de l'agent SOCIETE6.) et constat des non-conformités (information de SOCIETE6.) à l'expert)*
14-01-2020	*La société SOCIETE5.) S.A. rédige une attestation de conformité qui spécifie « Je certifie avoir effectué divers gros travaux électriques dans le café « ENSEIGNE1.) » sis ADRESSE3.) à ADRESSE3.), afin que celui-ci soit en conformité à la date du 14/01/2021 avec la norme TAB 2016-1 en vigueur au Grand-Duché du Luxembourg et donc qu'il peut être exploité en toute sécurité. »*
01-04-2021	*Le cabinet d'expertises Molitor constate dans son rapport que l'installation électrique en place « n'est ni conforme, ni sécurisée », car selon les photos du rapport du 9 avril 2021 l'installation électrique est en cours d'installation ou de transformation.*
03-06-2021	*Dans son mail du 3 juin 2021, la société SOCIETE5.) S.A. indique qu'elle est en attente du contrôle de l'installation par la société SOCIETE6.).*
09-06-2021	*Rendez-vous de contrôle de l'installation par l'agent SOCIETE6.) avec le constat que pas toutes les non-conformités ont été levées (information de SOCIETE6.) à l'expert).*
27-09-2021	*2e rendez-vous de contrôle de l'installation par l'agent SOCIETE6.) avec constat que toutes les non-conformités ont été levées.*
20-09-2021	*Rendez-vous d'exécution de la part de SOCIETE6.).*

L'expert soussigné a demandé confirmation au cabinet d'expertises Molitor pour savoir si les photos reprises dans leur rapportn°20210347 du 9 avril 2021 ont bien été prises lors de la visite du 1er avril 2021, ce qui a été confirmé de leur part.

Partant de ce qui précède l'expert est d'avis que l'installation électrique du Café « ENSEIGNE1.) » sis à ADRESSE3.) à ADRESSE3.) n'était pas conforme avec les prescriptions TAB 2016-1 au 14 janvier 2021.

Les prescriptions TAB-BT 2016-1 avaient été complétées par un supplément en 2018 et remplacées au 1er janvier 2021 par les prescriptions TAB-BT 2021.
La conformité de l'installation électrique a finalement été prononcée par SOCIETE6.) en date du 27 septembre 2021.

(…)

6. Réparation de la descente d'eaux usées

(…)

En date du 17 juin 2022, l'expert a constaté qu'il existe toujours un tuyau en fonte défectueux encastré dans le mur du couloir de la cave. Lors de l'écoulement des eaux usées du rez-de-chaussée et des étages, ceux-ci s'écoulent du mur. Ces eaux usées peuvent véhiculer des urines et des traces d'excréments. Le fait que les eaux se répandent au sol du couloir entraîne leur distribution dans les locaux annexes.
Les tuyaux de descente d'eaux usées du fond du couloir avaient été réparées, mais la descente encastrée dans le mur était toujours défectueuse au 28 avril 2022 lors de la dernière visite du soussigné.

7. Perte de jouissance

(…)

L'expert est d'avis que la non-conformité des installations électriques, l'insalubrité des lieux de stockage liés à la fuite d'eaux usées, la présence de rats à cause des avaloirs au sol défectueux ont eu comme conséquence l'impossibilité d'exploiter les lieux.

(…)

7.2.1. Causes dues par l'installation électrique

L'expert retient la date du 27 septembre 2021 comme date de mise en conformité de l'installation *électrique des lieux loués par la partie SOCIETE4.) s.à r.l.-s.*
Pendant la période du 29 novembre 2019 au 27 septembre 2021 l'ancienne installation, l'installation en cours de transformation et l'absence des mises à la terre des entrées d'alimentation Gaz/Eau et des conduites départ/retour de la chaudière représentaient un risque pour les personnes présentes sur le site d'entrer en contact avec un courant électrique.

(…)

7.2.2. Causes dues à l'insalubrité des lieux

Pendant la période du 29 novembre 2019 à aujourd'hui 30 septembre 2022 l'insalubrité des locaux de support *(caves, couloir) de la brasserie (présence de rats et leurs déjections, présence d'eaux usées sur les sols)* ***représentent un risque sanitaire non compatible avec l'exploitation d'un débit de boisson à usage de café avec petite restauration***.

7.2.3. Conclusion

L'expert est d'avis que les deux facteurs techniques : a) la non-conformité de l'installation technique et b) l'insalubrité des lieux ont généré une perte de jouissance des lieux dans le chef des locataires. »

L'expert a finalement chiffré la perte de jouissance totale des locataires au montant de 116.515,57 euros correspondant à la somme des loyers et charges de la période du 1er décembre 2019 au 30 septembre 2022 inclus.

PERSONNE1.) et SOCIETE3.) demandent à voir « *ordonner avant tout autre progrès en cause un complément de l'expertise Alain MARCHIONI afin de préciser si toute la surface louée était inexploitable ou seulement une partie qui sera à définir* ».

Le tribunal renvoie aux développements ci-dessus, desquels il résulte notamment que l'expertise MANCHIONI précise d'ores et déjà que « *l'insalubrité des locaux de support (caves, couloir) de la brasserie (présence de rats et leurs déjections, présence d'eaux usées sur les sols) représentent un risque sanitaire non compatible avec l'exploitation d'un débit de boisson à usage de café avec petite restauration* » et que « *L'expert est d'avis que la non-conformité des installations électriques, l'insalubrité des lieux de stockage liés à la fuite d'eaux usées, la présence de rats à cause des avaloirs au sol défectueux ont* ***eu comme conséquence l'impossibilité d'exploiter les lieux*** ».
L'expert retient donc implicitement mais nécessairement que tant le sous-sol que la partie de l'immeuble réservée à l'exploitation d'un débit de boisson étaient inexploitables.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'ordonner un complément d'expertise.

2. Quant aux arriérés de loyers et charges

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Aux termes de l'article 1720 du code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués. Il en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

Suivant le décompte arrêté au 1er mai 2025, la SOCIETE2.) réclame au dernier stade des plaidoiries la somme **totale** de 209.198,97 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande en arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ont arrêté tout paiement de loyer et charges depuis le mois de décembre 2020.

Ils sollicitent le montant de 116.515,57 euros du chef de perte de jouissance correspondant aux loyers et charges de la période du 1er décembre 2019 au 30 septembre 2022 tel que retenu par l'expert MARCHIONI en raison des non-conformités résultant du système électrique et de l'insalubrité des lieux.

Tel que déjà relevé ci-dessus, suivant l'article 1720 du code civil, le bailleur doit faire dans l'immeuble donné en location toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. En effet, l'article 1721 du code civil présuppose que le bailleur ait manqué à son obligation de jouissance paisible. II faut donc que le vice dont se prévaut le locataire soit inhérent à la chose. Par vice de la chose on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie. Le bailleur est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui ; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice.

L'empêchement ne doit pas être total. Il suffit qu'il soit appréciable et altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 91).

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 93).

En l'occurrence, il résulte de l'ensemble des éléments soumis au débat que suite à la signature du contrat de bail, les parties se sont mises d'accord que l'électricité devait être remise aux normes dans l'immeuble loué et qu'au courant du mois de novembre 2020, la SOCIETE2.) a mandaté la société SOCIETE5.) pour effectuer lesdits travaux.

A cet égard, le tribunal renvoie ensuite aux constatations et conclusions de l'expert MARCHIONI repris ci-dessus.

En effet, l'expert MARCHIONI retient la date du 27 septembre 2021 comme date de mise en conformité de l'installation électrique des lieux loués par PERSONNE1.) et SOCIETE3.). Pendant la période du 29 novembre 2019 au 27 septembre 2021 l'ancienne installation, l'installation en cours de transformation et l'absence des mises à la terre des entrées d'alimentation en gaz et eau et des conduites départ/retour de la chaudière représentaient un risque pour les personnes présentes sur le site d'entrer en contact avec un courant électrique.

Le tribunal se doit encore de constater qu'il résulte des éléments du dossier que la SOCIETE2.) n'a entamé des travaux de réparation du système électrique qu'à partir mois de novembre 2020, soit plus d'une année après la signature du bail le 19 novembre 2019 et que ces travaux ont pu être finalisés au mois de janvier 2021 suivant certificat de conformité émis par la société SOCIETE5.) : « (…)

Je certifie avoir effectué divers gros travaux électriques dans le café « ENSEIGNE1.) » sis, ADRESSE3.) à ADRESSE3.) afin que celui-ci soit en conformité à la date du 14/01/2021 avec la norme ***TAB 2016-1*** *en vigueur au Grand-Duché de Luxembourg et donc qu'il peut être exploité en toute sécurité.*
Je tiens à préciser que je ne pourrais être tenu responsable de quelques problèmes que ce soit si par la suite l'installation venait à être modifiée par une tierce personne ».

Or, l'expert MARCHIONI est formel en ce que « *Les prescriptions TAB-BT 2016-1 avaient été complétées par un supplément en 2018 et* **remplacées au 1er janvier 2021 par les prescriptions TAB-BT 2021** », de sorte que « *la conformité de l'installation électrique a finalement été prononcée par SOCIETE6.) en date du 27 septembre 2021* ».

Indépendamment de la question, si la société SOCIETE5.) a été empêchée ou non d'accéder aux chambres aux locations, toujours est-il que non seulement le certificat émis par cette dernière est contredit par les constatations de l'expert mais il s'avère encore les normes en vigueur viennent d'être mises à jour au 1er janvier 2021, soit antérieurement au certificat de la société SOCIETE5.) qui lui date du 14 janvier 2021.

Dans ces conditions, l'offre de preuve tendant à faire entendre comme témoin PERSONNE4.) de la société SOCIETE5.) est à rejeter.

Le moyen de la SOCIETE2.) en vertu duquel, elle aurait donné les clés aux locataires afin que ceux-ci puissent se faire une idée précise des lieux avant de s'engager ne saurait valoir non plus étant donné que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) se sont engagés par contrat de bail signé en date du **19 novembre 2019**, tandis que la « *convention de mise à disposition précaire de clef* » date du **25 novembre 2019**.

L'argument de la SOCIETE2.) que l'expert MARCHIONI n'aurait pas visité les chambres situées au premier étage est sans incidence étant donné que, même en faisant abstraction de l'état du système électrique aux chambres, l'expert a conclu à la non-conformité pour ce qui des parties du bâtiment ayant fait partie de l'expertise.

Ensuite, l'expert MARCHIONI a constaté lors des deux visites en date du 29 avril 2022 et du 17 juin 2022 que malgré les travaux effectués, il y avait toujours des fuites d'eaux usées en raison d'un tuyau en fonte défectueux encastré dans le mur et il a confirmé la présence d'eaux usées et de rats dans le sous-sol.

Le tribunal se rallie aux conclusions de l'expert pour dire que l'insalubrité du sous-sol en raison de la présence de rats et de leurs déjections ainsi que la présence d'eaux usées dans la cave constitue un risque sanitaire élevé et incompatible **avec l'exploitation au rez-de-chaussée d'un débit de boissons à usage de café avec petite restauration**.

A cet égard, il y a donc lieu de rejeter l'argument de la SOCIETE2.) selon lequel PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ne seraient pas locataires du sous-sol, respectivement de la cave en ce que l'objet du bail entre la SOCIETE2.) constitue expressément en l'exploitation d'un « *débit de boissons* », exploitation qui ne saurait être en rien conforme avec la présence de rats et des eaux usés sortant des murs situés en dessous du café.

Toutefois, et à l'instar du premier juge, le tribunal de céans ne saurait entériner tel quel les conclusions de l'expert MARCHIONI qui, dans son calcul, a retenu une **perte de jouissance totale** de l'immeuble dès la conclusion du contrat de bail jusqu'au dépôt du rapport et la demande reconventionnelle des parties défenderesses telle que formulée est à déclarer non fondée.

Il résulte en effet des constatations faites par l'expert lors de ses visites de l'immeuble que les chambres se situant au premier étage étaient occupées par des sous-locataires, de sorte que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ont perçu des loyers de cette sous-location.

Par contre, compte tenu du fait que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) n'ont pas pu exploiter le café pendant la période du 1er avril 2021 au 31 janvier 2023, il y a lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que pendant cette période seul le loyer pour la surface non commerciale (38,79% de la surface louée), non soumis à la TVA, ainsi que les avances sur charges étaient dus et de déduire des montants réclamés par la SOCIETE2.) le loyer pour la surface commerciale (61,21% de la surface louée), soumis à la TVA, la participation mensuelle à l'entretien des conduites et la location mensuelle de la licence de cabaretage.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et SOCIETE3.) n'ont pas autrement remis en compte le décompte de la SOCIETE2.) tel qu'il a été arrêté au 1er mai 2024, il y a lieu de dire, par confirmation du jugement entrepris, qu'ils peuvent prétendre à une réduction du loyer et des charges pour le montant de 42.402,74 euros à titre de loyers non dus pour la surface commerciale, le montant de 660.- euros à titre de participation à l'entretien des conduites et le montant de 3.859,50 euros, soit un **montant total de 46.922,24 euros**.

Compte tenu de l'ensemble des développements qui précèdent, c'est donc à juste titre que le premier juge a dit la demande en paiement de la SOCIETE2.) fondée pour le montant de 170.352,80 – 46.922,24 = 123.430,56 euros.

Le décompte actualisé versé par la SOCIETE2.) à l'audience des plaidoiries d'appel, comprenant la période du 1er juin 2024 au 1er mai 2025, soit les arriérés de loyers et charges échus depuis le jugement entrepris, n'est pas contesté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.), et partant à dire fondée pour la somme réclamée de 38.846,17 euros.

Par conséquent, la demande en paiement de la SOCIETE2.) est à dire fondée pour la somme **totale** de 123.430,56 euros + 38.846,17 = 162.276,73 euros.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a encore lieu, par confirmation du jugement entrepris de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir.

Aux termes de l'article 17 des conditions générales du contrat de bail, les preneurs se sont engagés solidairement envers la SOCIETE2.), de sorte qu'il y a lieu, par confirmation du jugement entrepris de condamner PERSONNE1.) et SOCIETE3.) solidairement au paiement du montant de 162.276,73 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 123.430,56 euros à compter du 12 juin 2024, date du décompte actualisé en première instance, et sur le montant de 38.846,17 euros à partir du 23 mai 2025, date de l'augmentation de la demande en instance d'appel, chaque fois jusqu'à solde.

3. Quant à la résiliation du contrat de sous-bail avec clause d'approvisionnement

Il résulte des développements qui précèdent, et par confirmation du jugement entrepris, que d'un côté, la SOCIETE2.) a manqué à son obligation de faire jouir les locataires paisiblement d'une partie des lieux loués pendant une durée de 22 (!) mois et que d'un autre côté, les parties défenderesses ont injustement suspendu le paiement intégral du loyer pendant entretemps plus de 30 (!) mois.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

Le bailleur est en droit de pouvoir compter sur une rentrée d'argent régulière et ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. t.31, p. 335).

Le non-paiement systématique du loyer aux échéances convenues constitue un manquement grave à l'obligation du locataire de payer régulièrement son loyer et justifie la résiliation judiciaire du contrat de bail et la condamnation du locataire à évacuer les lieux loués.

Compte tenu des manquements graves aussi bien de la bailleresse que des locataires, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, de résilier le contrat de sous-bail avec clause d'approvisionnement **aux torts réciproques** des parties et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) et de SOCIETE3.) dans le délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement.

4. Quant à la demande de la SOCIETE2.) en remboursement de « *l'investissement* » à hauteur de 12.000.- euros

La SOCIETE2.) demande encore à voir condamner PERSONNE1.) et SOCIETE3.) à lui rembourser le montant de 12.000.- euros qu'elle leur avait payé à titre d'aide pour la rénovation et qui suivant les dispositions du contrat de bail devrait être restitué en cas de résiliation anticipative du contrat de bail.

Plus précisément aux termes de l'article 7 c) libellé « *clauses additionnelles* » des conditions particulières de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé entre parties, il est stipulé que :

« *La SOCIETE2.) accorde au Preneur un investissement commercial de 12.000 Euro (douze mille Euro) pour la rénovation de l'établissement.*
Ce montant sera remis au Preneur, après signature du présent contrat de bail, par versement sur son compte bancaire (…).
Cet investissement sera amorti en 106 mensualités égales, commençant à courir à partir du début du présent contrat, à savoir pour la période du 01/12/2019 au 30/09/2028.
En cas de résiliation anticipative du contrat, le Preneur s'engage à rembourser la SOCIETE2.) le montant non amorti de cet investissement commercial. »

Le tribunal souligne tout d'abord que c'est à bon droit que le juge de paix a soulevé d'office la question de sa compétence *ratione materiae* qui relève de l'organisation judiciaire.

En effet, l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs **relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles**, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Tel article étant une règle de compétence d'exception, il est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

C'est partant à juste titre que le juge de paix a retenu que cet investissement s'analyse en un prêt séparé que la SOCIETE2.) a accordé aux locataires sous certaines conditions étant donné que la somme de 12.000.- euros ne relève ni de l'exécution du contrat de sous-bail, ni d'indemnité d'occupation.

5. Quant à l'indemnité de relocation

La SOCIETE2.) sollicite encore, sur base de l'article 18 des conditions générales de l'accord de sous-bail, l'allocation d'une indemnité de relocation s'élevant à 6 mois de loyers, soit la somme de 6 x 2.809,35 = 16.856,10 euros.

L'article 18, alinéa 4 des conditions générales du contrat de bail dispose qu'en cas de résiliation du bail **par la faute des locataires** « (…) *une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits à dédommagement* ».

Dans le même sens l'article 1760 du code civil dispose qu'en cas de résiliation du bail **par la faute du locataire**, celui-ci reste tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que le contrat de sous-bail est résilié **aux torts réciproques des parties**.

Par conséquent, la demande de la SOCIETE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de relocation est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer non fondée.

6. Quant à la demande de la SOCIETE2.) à l'encontre de SOCIETE1.) de la tenir quitte et indemne

La SOCIETE2.) demande finalement, « *par voie d'appel incident* » à ce que SOCIETE1.) soit condamnée à la tenir quitte et indemne « *tout montant retenu en faveur des locataires à titre d'indemnisation pour perte de jouissance ou tout autre préjudice alors que le premier juge a retenu uniquement que SOCIETE1.) doit tenir quitte et indemne la SOCIETE2.) de toute condamnation* ».

Par jugement du 29 juillet 2024, page 21, le premier juge a d'ores et déjà dit que « *il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.), en sa qualité de bailleresse principale, **à tenir la SOCIETE2.) quitte et indemne du montant de 46.922,24 euros** ainsi que de la condamnation à la moitié des frais et dépens de l'instance principale* ».

Le montant de 46.922,24 euros constitue bien l'indemnisation pour perte de jouissance.

Dans le dispositif dudit jugement, il a également été retenu que « *dit que la SOCIETE1.) est tenue de tenir quitte et indemne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. pour **la perte de jouissance** accordée à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) s.à r.l.-s. et à PERSONNE1.) à hauteur de **46.922,24 euros** (quarante-six mille neuf cent vingt-deux euros et vingt-quatre cents) et pour la moitié des frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise ».*

Il ressort encore des développements qui précèdent que le tribunal de céans a dit, par confirmation du jugement entrepris, que la SOCIETE2.), en sa qualité de bailleresse envers ses locataires, est tenue d'accorder à une indemnisation à hauteur de **46.922,24 euros en raison de la perte de jouissance** due à l'insalubrité d'une partie des lieux loués pendant la période du 1er avril 2021 au 31 janvier 2023.

Ensuite, le tribunal de céans renvoie à ses développements en vertu desquels l'appel principal de SOCIETE1.) à l'encontre du jugement du 29 juillet 2024 est irrecevable.

Par conséquent, force est donc de constater que

- la SOCIETE2.) a déjà obtenu gain de cause sur cette question en ce que le jugement entrepris a bien condamné SOCIETE1.) à la tenir quitte et indemne de la somme de 46.922,24 euros pour perte de jouissance dans le chef des locataires ;
- l'appel principal de SOCIETE1.) est irrecevable ;
- aucun appel, ni principal, ni incident ne remet actuellement en cause la condamnation de SOCIETE1.) à tenir la SOCIETE2.) quitte et indemne de la prédite somme.

Or, il est de principe qu'une partie ne peut faire appel d'un jugement qui lui donne entière satisfaction sur tous les chefs de la demande (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile, n° 303).

L'appel incident de la SOCIETE2.) par lequel elle sollicite la condamnation de SOCIETE1.) à la tenir quitte et indemne du montant retenu pour perte de jouissance dans le chef des locataires est partant à dire irrecevable.

7. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) et SOCIETE3.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A défaut par la SOCIETE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée, tant pour ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE1.) et SOCIETE3.) que contre SOCIETE1.).

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) et SOCIETE3.) restant tenus d'une condamnation à l'encontre de la SOCIETE2.) et l'appel de PERSONNE2.) étant irrecevable, ils sont à condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel pour ce qui est du rôle n° 2024-07857.

SOCIETE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel concernant le rôle n° 2024-07610.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principaux interjetés en date des 6 et 9 septembre 2024 en la pure forme,

prononce la jonction des rôles n° 2024-07610 et 2024-07857,

déclare l'appel principal interjeté par la société anonyme SOCIETE1.) SA irrecevable,

dit l'appel principal interjeté par PERSONNE2.) irrecevable,

dit l'appel principal interjeté par la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S et PERSONNE1.) recevable mais non fondé,

dit l'appel incident interjeté par la société anonyme SOCIETE2.) SA irrecevable en ce qui concerne la demande à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) SA à la tenir quitte et indemne de la perte de jouissance,

le dit recevable pour le surplus mais non fondé,

rejette l'offre de preuve tendant à faire entendre comme témoin PERSONNE4.),

dit l'augmentation de la société anonyme SOCIETE2.) SA recevable et fondée pour la somme de 38.846,17 euros,
confirme le jugement entrepris du 29 juillet 2024 dans toutes ses dispositions,

en conséquence de tout ce qui précède,

dit la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE2.) SA en arriérés de loyers et charges fondée pour la somme **totale** de 162.276,73 euros et en déboute pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S solidairement au paiement du montant de 162.276,73 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 123.430,56 euros à compter du 12 juin 2024 et sur le montant de 38.846,17 euros à partir du 23 mai 2025, chaque fois jusqu'à solde,

résilie le contrat de sous-bail avec clause d'approvisionnement aux torts réciproques des parties,

condamne PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **1 (un) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin autorise société anonyme SOCIETE2.) SA à les faire expulser dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit que le juge de paix s'est déclaré à juste titre incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en remboursement du prêt qualifié « *d'investissement* »,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en indemnité de relocation,

déboute PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel relatifs au n° de rôle 2024-07857,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel relatifs au rôle n° de 2024-07610.