

Jugement Bail à louer (IIIe chambre)
2020TALCH03/00146

Audience publique du mardi, dix novembre deux mille vingt

Numéro du rôle : TAL-2020-00413

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Maria FARIA ALVES, premier juge,
Marc PUNDEL, premier juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

la société en commandite simple SOC 1, établie et ayant son siège social à L-[...],,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 7 janvier 2010,

intimée sur appel incident

comparant par Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) la société de droit luxembourgeois SOC 2 SA, établie et ayant son siège social à L-[...],,

2) la société de droit luxembourgeois SOC 3 SA, établie et ayant son siège social à L-[...],,

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

appelantes par appel incident

comparant par Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2020-00413 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 21 janvier 2020, lors de laquelle elle fut fixée au 13 mars 2020 pour plaidoiries. A l'audience du 13 mars 2020, l'affaire fut refixée au 5 mai 2020, puis au 3 juillet 2020.

Par avis du tribunal du 2 juillet 2020, l'affaire fut refixée au 9 octobre 2020 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Adrien KARIGER, avocat, assisté de Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat à la Cour, comparant pour la société en commandite simple SOC 1, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, comparant pour la société de droit luxembourgeois SOC 2 SA et pour la société de droit luxembourgeois SOC 3, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 10 novembre 2020 le

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 22 mars 2019, la société en commandite simple SOC 1 a sollicité la convocation de la société anonyme SOC 2 ainsi que de la société anonyme SOC 3 pour voir dire qu'elle était en droit de réduire le loyer net mensuel de 10 %, ou de tout autre pourcentage à arbitrer par le Tribunal, et pour voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement mais chacune pour le tout, à lui réparer le préjudice résultant d'une privation de la jouissance des lieux à des indemnités mensuels de 16.960,55.- euros pour l'immeuble S 3, de 16.912,22.- euros pour l'immeuble S 2 et de 192.- euros pour les parkings de l'immeuble S 2 et ce à partir du 1^{er} août 2018, sinon à partir de toute autre date, même antérieure, à arbitrer par le tribunal.

La partie requérante sollicite en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon individuellement mais chacune pour le tout, des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement du 29 novembre 2019, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit irrecevable la demande des sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 en condamnation de la société en commandite simple SOC 1 au titre d'intérêts de retards conventionnels pour être une demande non chiffrée.

Il a, pour le surplus, dit recevables les demandes principales et reconventionnelles.

Il a dit que la société en commandite simple SOC 1 n'était pas en droit de réduire le loyer mensuel net de 10 %.

Il a dit non fondée la demande de la société en commandite simple SOC 1 en indemnisation d'un préjudice résultant d'une privation de jouissance des lieux et en a débouté.

Il a dit que c'est à bon droit que les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 ont fait appel à la garantie bancaire.

Il a dit non fondée la demande des sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 en condamnation de la société en commandite simple SOC 1 à titre d'arriérés de loyers et en a débouté.

Il a dit non fondée la demande de la société en commandite simple SOC 1 en obtention d'une indemnité de procédure et en a débouté.

Il a dit fondée la demande des sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné la société en commandite simple SOC 1 à payer à la société anonyme SOC 2 la somme de 500.- et à la société anonyme SOC 3 la somme de 500.- euros.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné la société en commandite simple SOC 1 à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 7 janvier 2020, la société en commandite simple SOC 1 a régulièrement interjeté appel contre le prêt jugement.

Par réformation du jugement entrepris, la société en commandite simple SOC 1 demande à voir dire qu'elle était en droit de réduire le loyer net mensuel de 10%, sinon tout autre pourcentage, même supérieur, à arbitrer par le tribunal.

La société en commandite simple SOC 1 demande à voir condamner les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement mais chacune pour le tout, à lui payer le montant mensuel de 16.960,55 euros pour l'immeuble S 3 et le montant mensuel de 16.912,22 euros pour l'immeuble S 2 ainsi que le montant mensuel de 192.- euros pour les parkings dans l'immeuble S 2, correspondant à 10% du loyer net mensuel, ou toute autre somme à arbitrer par le tribunal, et ceci à partir du 1^{er} août 2018, sinon à partir de toute autre date, même antérieure, à arbitrer par le tribunal, soit pour un montant total de 600.826,30 euros.

Elle demande à voir condamner les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 à lui restituer intégralement la garantie bancaire.

Elle demande encore à voir condamner les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 à lui payer une indemnité de procédure pour les deux instances à hauteur de 5.000.- euros ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître ROTH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 demandent la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a dit que la société en commandite simple SOC 1 n'était pas en droit de faire valoir l'exception d'inexécution et que les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 étaient en droit de faire appel à la garantie bancaire.

La société anonyme SOC 2 interjette appel incident et demande à voir condamner la société en commandite simple SOC 1 la somme de 303.168,71 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal majorés de quatre points à compter de chaque échéance, sinon des mises en demeure, sinon de la présente demande, jusqu'à solde.

La société anonyme SOC 3 interjette également appel incident et demande à voir condamner la société en commandite simple SOC 1 la somme de 297.657,59 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal majorés de quatre points à compter de chaque échéance, sinon des mises en demeure, sinon de la présente demande, jusqu'à solde.

Elles demandent à voir dire qu'elles ont valablement pu tirer les garanties bancaires respectives et qu'il y a compensation entre les montants retirés de la garantie bancaire et les loyers réduits, sans préjudice des intérêts réduits en vertu de l'article 25 alinéas 4 et 5 du contrat de bail.

Elles demandent finalement à voir condamner la société en commandite simple SOC 1 à leur payer chacune une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

Moyens et prétentions des parties

La société en commandite simple SOC 1

Par deux contrats signés en date du 22 mars 2007, modifiés par avenants du 25 août 2014, du 16 décembre 2014, du 22 mars 2016 et du 22 mars 2017, la société en commandite simple SOC 1 aurait loué des surfaces de bureau au sein d'un immeuble dit « S2 » sis à L-[...], et d'un immeuble dit « S3 » à sis à L-[...],

Dans le cadre de l'état des lieux d'entrée, quatre vitres fissurées auraient été recensées par le bailleur.

En septembre 2008, une fissure serait apparue sur une vitre du deuxième étage ainsi que du rez-de-chaussée du bâtiment S2. Début 2009, une vitre du deuxième étage du bâtiment S2 aurait dû être remplacée. En mai 2011, deux vitres au rez-de-chaussée du bâtiment S2 auraient fissuré. En juillet 2014 une fenêtre du troisième étage du bâtiment S 2 se serait cassée et des éclats de verre seraient tombés sur le trottoir. Une autre vitre du bâtiment S2 se serait cassée en avril 2017. En mai 2017, une autre vitre du bâtiment se serait brisée et des éclats de verre aurait été projetés sur le trottoir. En juin 2018, une vitre serait tombée du troisième de l'immeuble S 3.

Suite à ces incidents, la société en commandite simple SOC 1 se serait adressée aux parties intimées afin que des mesures conservatoires soient prises. Fin mai 2017, les bailleurs auraient fait installer des grilles et des constructions provisoires en bois autour de l'ensemble des deux bâtiments. Par courrier du 16 octobre 2017, les bailleurs auraient informé la partie appelante que les travaux seraient rapidement exécutés « *long before the summer* ». Or, les protections se trouveraient jusqu'à aujourd'hui autour des bâtiments.

La société en commandite simple SOC 1 aurait choisi les locaux en cause en raison de leur grande visibilité à « *l'une des adresses les plus prestigieuses de la ville afin de recevoir des clients dans un environnement adapté, reflétant les standards élevés d'SOC 1* » et il y aurait lieu de considérer ces facteurs lors de l'évaluation du trouble de jouissance paisible. Il ressortirait également des articles 8 et 9 du contrat de bail qu'il s'agissait d'un immeuble « *de standing* » et le prix conséquent du loyer aurait eu pour contrepartie de permettre au preneur de bénéficier d'une visibilité importante sur l'avenue (...).

En l'espèce, les lieux auraient néanmoins ressemblé davantage à un chantier qu'au siège « *de l'un des principaux cabinets d'envergure internationale* ». Contrairement à ce qui aurait été retenu par le jugement entrepris, ce ne serait pas la chute des vitres qui aurait causé un trouble

de jouissance et une atteinte à l'image mais bien la pose fin mai 2017 de grilles et de constructions provisoires en bois. L'impact sur les passants, et potentiels clients, seraient illustré par les attestations versées en cause.

L'intégralité de la partie intérieure des bureaux auraient effectivement encore été utilisable, ce qui ne changeraient cependant rien à l'apparence extérieure qui constituerait pour la société en commandite simple SOC 1 une part importante de son marché. De par l'apparence extérieure du cabinet, la jouissance paisible n'aurait plus été possible. Il résulterait de l'article 1721 du code civil une obligation de résultat de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée. Cette obligation de garantie comprendrait également une obligation d'indemnisation du locataire pour la perte subie soit par une réparation en nature, par une diminution du prix ou la résolution du bail.

Pour le surplus, l'on ne saurait parler de jouissance paisible si à tout moment une fenêtre risque de tomber, remettant ainsi en cause la sécurité même de l'immeuble et de ses usagers.

La promesse des bailleurs de résoudre rapidement le problème étant restée vaine, la société en commandite simple SOC 1 aurait décidé en décembre 2018, date de la rupture des pourparlers, de retenir 10% sur les loyers et ce à titre rétroactif à partir d'août 2018, date à laquelle il aurait dû avoir été remédié aux vices. Les bailleurs auraient certes rapidement réagi pour régler le problème avec leur assurance et entamer une éventuelle action contre le constructeur mais telles considérations ne concerneraient pas le preneur dont la jouissance aurait été troublée. La partie appelante n'aurait disposé d'aucune autre solution que de réduire les loyers pour protéger ses intérêts et forcer les bailleurs à agir concrètement qui auraient notamment pris trois ans pour assigner le constructeur de l'immeuble en référé expertise. Son but n'aurait pas été d'économiser le prix du loyer mais de rétablir l'équilibre contractuel violé.

L'article 1134-2 du code civil permettrait ainsi au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles et l'aspect extérieur d'un immeuble de « *standing* » ferait partie intégrante des obligations du bailleur. La privation totale de la jouissance du bien serait uniquement requise lorsque le preneur retiendrait l'intégralité du loyer. Tel ne serait pas le cas lorsque le preneur retiendrait seulement une partie du loyer alors que le principe de proportionnalité intrinsèque au concept de l'exception d'inexécution supposerait une perte de jouissance au prorata.

Le fait d'avoir prolongé le contrat de bail par deux avenants du 25 août 2014 serait sans incidence alors que la première chute de fenêtre, bien que datant de 2014, aurait été un épisode isolé et n'aurait pas été suivi par la pose de grillage comme ce fut le cas en 2017. Les bailleurs se seraient à ce moment également formellement engagés à régler les problèmes, promesse qui n'aurait jamais été tenue. La gratuité de trois mois de loyers lors de la prolongation du contrat de bail serait sans lien avec les vices affectant l'immeuble mais simplement d'usage en cas de reconduction du bail.

Les problèmes constatés à l'immeuble devraient s'entendre comme une destruction partielle du bien, de sorte que la société en commandite simple SOC 1 aurait également été en droit de réduire le loyer de 10 % au vœu de l'article 1722 du code civil.

Contrairement aux dires des bailleurs, les articles 3 et 25 du contrat de bail n'excluraient pas la possibilité pour le preneur d'avoir recours à l'exception d'inexécution alors qu'il serait de principe que dans tout contrat synallagmatique, un débiteur peut retenir l'exécution de sa dette

au cas où son créancier n'exécute pas la sienne. Pour pouvoir exclure l'application de l'exception d'inexécution, il faudrait que les parties contractantes veuillent expressément et précisément s'en priver, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

L'article 11, alinéa 11 du contrat de bail, prévoyant une réduction de loyer seulement en cas de travaux durant plus de 40 jours et affectant au moins 15 % des lieux, serait également sans incidence alors qu'elle vise uniquement des travaux et non pas le vice de la chose et les conséquences qui en découlent. Au cas où le tribunal considérerait la prédite clause comme applicable en l'espèce, il y aurait lieu de dire qu'elle n'empêche pas la réduction du loyer par le preneur. La pose des grillages et des protections en bois aurait constitué des travaux durant plus de 40 jours étant donné que ceux-ci ont perduré pendant plus d'un an. La clause ne préciserait pas non plus que les 15 % doivent concerner la partie intérieure de l'immeuble.

L'article 13 du contrat ne concernerait pas non plus le cas d'espèce en ce qu'il constitue une renonciation du locataire à une indemnité ou diminution de loyer en cas d'interruption du service de l'immeuble c'est-à-dire en cas de panne d'eau, d'électricité, chauffage etc.

La société en commandite simple SOC 1 aurait finalement quitté les lieux en date du 4 novembre 2019.

Elle s'oppose à la demande en paiement des parties intimées tant en son principe que *quantum*, en invoquant que ces dernières auraient déjà fait appel à la garantie bancaire pour se faire payer les loyers en souffrance.

Les intérêts de retard réclamés par les parties intimées seraient également à déclarer irrecevable sinon non fondée pour être constitutive d'une demande non chiffrée et non déterminable.

Les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3

Les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 donnent tout d'abord à considérer que le locataire aurait prolongé la durée des baux par deux avenants du 25 août 2014 jusqu'au 31 janvier 2020 malgré le fait que les problèmes avaient déjà été connus à ce moment. A l'occasion de cette prolongation, les bailleurs auraient offert une période de location gratuite pour les mois d'août 2014 à octobre 2014 inclus. Par la suite, la société en commandite simple SOC 1 aurait même loué des places de parking supplémentaires par avenants du 16 décembre 2014 et 22 mars 2016.

En réalité, le locataire tenterait de dramatiser à outrance, notamment pour ce qui est du bris de verre du 22 mai 2017, lors duquel deux membres du cabinet auraient soi-disant évité le pire, ce qui manquerait d'être établi.

Les bailleurs ne seraient pas restés inactifs face aux problèmes et renvoient aux courriels du « *property manager* » qui confirmeraient que les mesures nécessaires ont été prises en temps voulu. En réalité les problèmes avec la façade auraient commencé en 2014, raison pour laquelle l'inspection régulière des façades aurait été confiée à la société de droit belge GUELF à compter de juillet 2014.

Après l'incident du 22 mai 2017, les bailleurs auraient organisé en date du 5 juillet 2017 une réunion sur le site avec les experts des assureurs, en présence de l'ITM. Bien que constatant les désordres, l'expert de l'assurance ne serait pas parvenu à conclure à leur origine. Les bailleurs auraient alors unilatéralement mandaté l'expert Frank ALTMAYER qui aurait rendu un rapport

préliminaire le 21 juillet 2017. Dans son rapport final du 13 novembre 2017, l'expert conclurait à une incertitude quant à la qualité du verre et à une fixation non conforme aux règles de l'art, ne laissant pas d'autre choix que de refaire intégralement la façade pour un coût d'au moins 2,5 millions euros.

En vu d'engager la responsabilité du vendeur de l'immeuble ainsi que des constructeurs, les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 auraient introduit des actions en référé expertise par deux assignations du 27 octobre 2017. Par ordonnance du 9 mars 2018, le juge des référés aurait fait droit à la demande d'expertise pour l'immeuble S 2 mais l'aurait rejetée pour l'immeuble S 3. Le rapport d'expertise pour le bâtiment S2 aurait finalement été rendu le 2 juillet 2019. Tant que les opérations d'expertise auraient été en cours, il aurait été impossible pour les bailleurs de remédier aux désordres.

En attendant, les bailleurs auraient fait installer des barrières afin d'assurer la sécurité. L'autre solution aurait été d'installer des échafaudages tout autour de l'immeuble, avec un impact nettement supérieur sur l'esthétique.

Par avenant du 19 février 2018, les parties auraient convenu de réduire la durée du bail, qui serait finalement venue à expiration le 31 octobre 2019.

A partir de décembre 2018, la société en commandite simple SOC 1 aurait décidé de se faire justice à soi-même en retenant 10 % du montant du loyer, rétroactivement à compter du 1^{er} août 2018, de sorte que cette dernière redevrait la somme de 600.826,30 euros à titre de loyers impayés. Sur cette somme, il y aurait lieu de condamner la société en commandite simple SOC 1 à payer à la société anonyme SOC 2 le montant de 303.168,71 euros et le montant de 297.657,59 à la société SOC 3, avec les intérêts au taux légal majorés de quatre points à compter de chaque échéance, en application de l'article 25, alinéas 4 et 5 des contrats de bail.

Fin mars 2019, les bailleurs auraient tiré les garanties bancaires à hauteur de 140.083,63 euros pour ce qui est du bâtiment S 2 et à hauteur de 138.906,86 euros pour l'immeuble S 3. Ceci aurait été réitéré au mois de juillet 2019 pour le montant de 81.566,41 respectivement 79.375,36 euros, puis de nouveau au mois d'octobre 2019, pour un montant de 81.569,44 euros respectivement 79.375,36 euros.

Les sociétés anonymes SOC 2 S.A et SOC 3 demandent partant à voir dire qu'il y a compensation entre les montants tirés de la garantie bancaire et les loyers réduits, sans préjudice des intérêts au taux légal majorés de quatre points.

Les contrats de bail relatifs aux immeuble S 2 et S 3 aurait exclu la possibilité pour le preneur d'avoir recours à l'exception d'inexécution. Il ressortirait notamment des articles 3 et 25, alinéa 4 et 5 que les parties ont convenu que le loyer produira des intérêts de plein droit à la date d'échéance. Le paiement du loyer serait donc inconditionnel et intangible et son exigibilité ne saurait être différée d'aucune sorte. Il conviendrait partant de condamner la société en commandite simple SOC 1 au paiement des loyers échus, augmentés des intérêts légaux majorés de quatre points à compter de chaque échéance.

Suivant article 11, alinéa 9 du contrat de bail, le preneur souffrirait sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution des travaux qui pourraient s'avérer nécessaire pendant la durée du bail, sauf s'ils durent plus de 40 jours et que la perte de jouissance a affecté au moins 15 % des lieux loués. Or, les mesures mises en place par les bailleurs ne pourraient pas être qualifiées de

travaux et en tout état de cause n'auraient pas constitué une perte de jouissance de 15 %. La société en commandite simple SOC 1 n'aurait pas été privée de la moindre pièce louée.

L'article 13 prévoirait une clause exonératoire de responsabilité dans le chef du bailleur.

Concernant l'immeuble S 3, le juge des référés aurait retenu qu'à ce jour aucun vice n'affecterait sérieusement cet immeuble, de sorte qu'on ne saurait pas non plus retenir un trouble de jouissance dans le chef de la société en commandite simple SOC 1.

Quant à l'immeuble S 2, les bris de glace auraient été rares et ponctuels, et parfois même le fruit d'actes de vandalisme.

La société en commandite simple SOC 1 serait d'ailleurs en aveu que des fissures auraient déjà été existées aux vitres des deux immeubles en 2008. Ces fissures seraient même mentionnées dans l'état des lieux d'entrée.

Ni une perte de jouissance, ni un manquement des bailleurs à leur obligation d'entretien, ne serait actuellement démontré par la société en commandite simple SOC 1. De toute manière, il serait de jurisprudence que l'inexécution de l'obligation d'entretien ne justifierait jamais la réduction de loyer, même si le preneur serait privé de la jouissance d'une partie du bien. Bien que la société en commandite simple SOC 1 invoquerait une atteinte à son image, elle n'apporterait pas la preuve d'un quelconque dommage.

Pour justifier l'exception d'inexécution, il faudrait que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués, ce qui ne serait aucunement le cas en l'espèce. Le vice affecterait certes une partie de l'immeuble S 2 mais n'empêcherait à aucun moment son usage.

Motifs de la décision

Le 22 mars 2017, la société allemande SOC 4 mBH et l'association de fait SOC 1 LUXEMBOURG ont conclu un contrat de bail portant sur l'intégralité de l'immeuble S 2 sis à (...), moyennant un loyer mensuel de 143.068.- euros HTVA indexé et une avance sur charges mensuelle de 22.768.- TVAC pour une durée de dix ans à compter du 1er février 2008, date de la livraison des lieux. Le même jour, les parties ont convenu d'un deuxième contrat de bail portant sur une partie de l'immeuble S 3 sis à (...), moyennant un loyer mensuel de 89.663,75.- euros HTVA indexé et une avance mensuelle sur charges de 13.844.- euros. Ce contrat de bail a été conclu pour une durée de dix ans à compter du 1er novembre 2007, date de la livraison des lieux.

Il est à noter que les deux immeubles étaient loués en état de futur achèvement.

Par plusieurs avenants aux contrats, la surface louée et le nombre des places de parking ont été augmentés.

En date du 31 juillet 2013, l'association de fait SOC 1 LUXEMBOURG a cédé les deux baux d'immeubles à la société en commandite simple SOC 1.

Par acte notarié du 30 janvier 2014, la société SOC 5 (anciennement SOC 4) a cédé l'immeuble S 2 à la société anonyme SOC 2 et l'immeuble S 3 à la société anonyme SOC 3.

Par deux avenants du 25 août 2014, les parties ont fixé la durée des baux à la période allant jusqu'au 31 janvier 2020, avant de la réduire au 31 octobre 2019 par un avenant du 19 février 2018.

Quant au principe de l'exception d'inexécution

La société en commandite simple SOC 1 estime avoir été en droit de réduire le loyer de 10 % à partir du mois d'août 2018 au motif que le grillage et les constructions en bois autour de l'immeuble loué aurait créé une atteinte à son image et à sa renommée.

Les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 s'opposent à l'application du principe de l'exception d'inexécution, en ce que, d'une part, la possibilité d'invoquer l'exception d'inexécution serait exclue par les contrats de bail et, d'autre part, les locataires auraient eu à tout moment joui de l'intégralité des lieux loués.

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

Ensuite, il y a lieu de relever que ni l'article 3 des contrats de bail ni l'article 25 n'excluent la possibilité pour le locataire de recourir à l'exception d'inexécution. En effet, l'article 3 prévoit simplement que le loyer est payable le premier de chaque mois sans autre mise en demeure de la part des locataires. Il en va de même en ce qui concerne l'article 25 des contrats de bail qui stipule de nouveau que toute somme due par le preneur en vertu du contrat de bail est exigible immédiatement sans mise en demeure et qu'elle produira de plein droit un intérêt au taux légal majoré de quatre points.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. Jacques GHESTIN, *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, 3e éd., n°365, p.430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, T.VI, n°446, p.601).

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. *Encycl. Dalloz*, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. (cf. *Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI*, 2e édition 2000, n°400, p.256).

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 (La Haye et Vankerkhove, *Le louage des choses*, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, *Le bail en général*, Edition 1989, n° 180).

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.

Par courrier du 23 mai 2017, la société en commandite simple SOC 1 a informé le propriétaire qu'une fenêtre venait de tomber de la façade et demande à ce qu'il entreprenne des mesures appropriées afin de sécuriser les lieux.

Pour le surplus, il n'est pas contesté que la société en commandite simple SOC 1 a rapidement informé les bailleurs des vices affectant l'immeuble loué.

L'exception d'inexécution ne peut jouer si l'autre partie a exécuté les obligations qui lui incombent.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'excipiens et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'excipiens, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'excipiens; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution. (cf. *Jurisclasseur Code Civil*, art. 1184, Fasc. 10 : Contrats et Obligations, Obligations conventionnelles, Exception d'inexécution ou "exceptio non adimpleti contractus", Domaine et conditions d'application de l'exception d'inexécution, Conditions d'existence de l'exception d'inexécution).

Selon la société en commandite simple SOC 1, l'article 1721 du code civil établirait avant tout une obligation de résultat dans le chef du bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée.

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. Il 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.

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.

La sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 ne contestent ni l'existence de fissures dans les fenêtres du bâtiment S2 ni le fait que des fenêtres soient tombées sur le trottoir mais elles contestent que ces vices auraient impacté la jouissance des lieux par le locataire.

Il résulte des pièces versées en cause que les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 ont dès 2014, soit dès le premier incident d'une chute de fenêtre du bâtiment S 2 après que les prédites sociétés sont devenues les nouveaux propriétaires des lieux, fait contrôler la façade par une entreprise spécialisée de droit belge. Le prochain incident ayant eu lieu le 22 mai 2017, soit trois ans plus tard, les bailleurs ont de nouveau pris l'initiative en demandant des expertises aux sociétés IBFT et LINEA. Par courriel du 23 mai 2017, le « *property management service* » a tenu le locataire informé des prochaines étapes à prévoir. Eu égard aux conclusions des experts mettant en cause la qualité du verre utilisé et un manquement aux règles de l'art dans le système de fixation des verres, les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 ont sollicité une expertise judiciaire afin de pouvoir engager le cas échéant la responsabilité des constructeurs des immeubles. Les opérations d'expertise ont finalement eu lieu le 26 juin 2018 et le rapport d'expertise a été déposé le 2 juillet 2019.

Il est certes vrai que la sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 ont promis dans un courrier du 16 octobre 2017 à la société en commandite simple SOC 1 que les travaux de remise en état de la façade seraient achevés pour l'été 2018, ce qui ne fut finalement pas le cas.

Or, en se référant aux développements qui précèdent, le tribunal décide que les bailleurs ont rapidement réagi dès le début et qu'il leur était matériellement impossible d'achever les travaux pour l'été 2018 étant donné que les experts ne trouvaient pas de consensus sur l'origine des problèmes de vitrage et donc pas non plus sur la façon d'y remédier.

Selon la société en commandite simple SOC 1, ce ne serait pas la chute des vitres qui lui aurait causé un trouble de jouissance et une atteinte à son image mais bien la pose fin mai 2017 de grilles et de constructions.

Le tribunal retient d'emblée que les photos des lieux datant de février 2020 et juillet 2020 ne seront pas prises en compte alors qu'il est constant en cause que la société en commandite simple SOC 1 avait quitté les lieux déjà depuis le 4 novembre 2019.

La sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 versent un procès-verbal de constat de l'huissier de justice Michèle WANTZ qui comportent des photos avec le grillage installé autour des immeubles pris en location ainsi que des petites toitures en bois servant de protection en cas de chute de verre.

Il y a lieu de noter que les bureaux d'SOC 1 se trouvent loin au-dessus du grillage et de la protection en bois litigieux, qui n'affectent en rien la visibilité de l'étude ou laisseraient apparaître l'immeuble comme un chantier étant donné qu'il s'agit d'un simple grillage à taille humaine et non pas d'un échafaudage autour du complexe immobilier.

La société en commandite simple SOC 1 verse ensuite plusieurs attestations testimoniales afin d'établir ses dires.

L'attestation testimoniale de PH n'apporte aucun élément concret, en ce que le témoin n'est ni client du cabinet ni employé mais relate qu'il passe chaque jour à côté des grillages et qu'il est convaincu que leur apparence nuirait à l'image des commerces et sociétés y implantés.

Il en va de même de l'attestation testimoniale établie par RD qui de nouveau n'est ni client ni employé du cabinet et ne fait que relater ses impressions personnelles sans apporter le moindre élément de preuve quant à un réel dommage subi par la société en commandite simple SOC 1.

Le témoin NM ne fait que relater l'épisode, d'ailleurs non autrement contesté, du 22 mai 2017 lorsqu'une vitre de la façade s'est écrasée sur le trottoir.

Force est ensuite de constater que la société en commandite simple SOC 1 affirme elle-même avoir conservé la jouissance intégrale des bureaux, de même qu'elle n'allègue pas que le dispositif de sécurité l'aurait perturbé dans son travail.

Or, il est de principe que le déséquilibre dans l'exercice des obligations réciproques, inhérent au contrat synallagmatique et existant partant également dans le contrat de bail, ne saurait être invoqué « *lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance* » (cf. Lux. 21 mars 1991, n° 42950 du rôle).

Ensuite, il y a encore lieu de relever que la société en commandite simple SOC 1 ne verse aucune autre pièce, telle que par exemple des bilans démontrant que le chiffre d'affaires a effectivement reculé depuis l'installation des mesures de protection sinon des témoignages de ses employés qui auraient constaté une perte importante de clients sinon des plaintes des clients, permettant ainsi d'établir un quelconque dommage dans son chef.

La simple allégation que l'installation d'un grillage aurait un impact négatif sur l'image d'un cabinet d'avocats ne saurait établir un défaut de jouissance justifiant, dans le cas d'espèce et ce eu égard à l'ensemble des éléments du dossier soumis à l'appréciation du tribunal, le recours à l'exception d'inexécution.

Les mêmes constatations valent également pour ce qui est du bail relatif à l'immeuble S 3 avec la précision supplémentaire que le juge des référés avait rejeté la demande en expertise au motif que la société anonyme SOC 3 ne fait état d'aucune circonstance particulière qui serait de nature à instituer une expertise judiciaire. A cet égard, le tribunal de céans constate, à la lumière du juge des référés que la société en commandite simple SOC 1 ne fait aucun reproche concret à l'égard de la structure de l'immeuble S 3 si ce n'est que d'alléguer que le grillage mis en place aurait un impact négatif sur l'image d'un cabinet d'avocats.

Au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit qu'aucun manquement ne saurait être reproché aux bailleurs et que par conséquent le moyen tiré de l'exception d'inexécution ne saurait être retenu non plus.

Quant à la destruction de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil

Les problèmes constatés sur l'immeuble seraient finalement à interpréter comme destruction partielle de l'immeuble au sens de l'article 1722 du code civil justifiant une retenue de 10 % des loyers.

Aux termes de l'article 1722 du code civil, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail.

Il y a perte de la chose lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant eu égard à la destination de la chose envisagée dans le bail, n'est plus possible. La perte ne vise pas seulement la perte matérielle, mais peut également être juridique (L. THIELEN, Le contrat de bail, n°222 ; M. HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°176, P.31, p.370).

La perte matérielle consiste dans la disparition physique de l'objet du contrat. Il y aura perte juridique si, tout en subsistant physiquement, le bien devient impropre à sa destination. Il y a notamment perte juridique si le bien est déclaré inhabitable (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, Bruxelles, Larcier 2e éd. 2000, n°420).

Tel que déjà développé ci-dessus, la société en commandite simple SOC 1 a conservé la pleine jouissance des bureaux loués et n'établit aucun dommage en son chef du fait de l'installation des mesures de sécurité, de sorte qu'il ne saurait y avoir destruction partielle au sens de l'article 1722 du code civil étant donné que le locataire a conservé la jouissance selon ce qui a été envisagé par les parties au contrat de bail.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a dit que c'est à tort que la société en commandite simple SOC 1 a réduit le loyer mensuel net de 10 % et en ce qu'elle est à débouter de sa demande à voir condamner les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 à réparer le préjudice résultant d'une prétendue privation de jouissance des lieux loués.

Quant à la demande en paiement des sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3

Les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 interjettent appel incident et demandent à voir dire qu'il y a compensation entre les montants retirés de la garantie bancaire et les loyers réduits, sans préjudice des intérêts réduits en vertu de l'article 25 alinéas 4 et 5 du contrat de bail.

Il ressort des pièces versées en cause que les bailleurs ont tiré les garanties bancaires à hauteur de 140.083,63 euros pour ce qui est du bâtiment S 2 et à hauteur de 138.906,86 euros pour l'immeuble S 3. Ceci aurait été réitéré au mois de juillet 2019 pour le montant de 81.566,41 respectivement 79.375,36 euros, puis de nouveau, pour un montant de 81.569,44 euros respectivement 79.375,36 euros.

Le Tribunal rappelle que la garantie bancaire est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou

dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31, n° 2/2001, n° 65).

Il est constant en cause que la société en commandite simple SOC 1 a réduit les loyers de 10 % à partir du mois d'août 2018. Comme il a été décidé ci-dessus qu'elle n'était pas en droit de réduire le loyer, c'est à juste titre que les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 ont fait appel à la garantie bancaire à première demande afin de récupérer les montants impayés.

Suivant l'article 25 alinéa 4 « *toutes sommes dues ou à devoir par le Preneur en vertu du présent bail seront exigibles immédiatement et sans mise en demeure. Elles seront en outre productives de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt au taux légal majoré de quatre points, à partir de la date d'échéance du terme jusqu'au jour du crédit au compte du Bailleur et ce, sans mise en demeure et sans préjudice du droit du Bailleur de demander la résiliation judiciaire du bail* ».

Le tribunal constate, à la lumière du jugement entrepris, que tous les arriérés de loyers ont été réglés suite aux différents appels à la garantie bancaire, de sorte que les intérêts de retard ont également cessé de courir.

La jurisprudence française a retenu qu'une demande non chiffrée n'est pas irrecevable de ce seul fait (Civ. 2e, 25 oct. 1995, n° 93-14.080, Bull. civ. II, no 259 ; Gaz. Pal. 1996. 1. Pan. 153. – Soc. 18 mars 1997, no 93-41.828, Procédures 1997. Comm. 152, note Sportouch), à partir du moment où le montant de la demande est déterminable par des éléments qu'elle contient (Civ. 2e, 8 mars 2006, n° 04-20.033, Procédures 2006. Comm. 95, obs. Perrot) (Rép. de procédure civile, Dalloz, v° Assignation, septembre 2016 (actualisation : avril 2018), n° 22).

La jurisprudence luxembourgeoise a également adopté cette solution et admet qu'en l'absence d'une évaluation, une demande n'encourt aucune irrecevabilité à ce titre et peut toujours être chiffrée en cours d'instance (Cour d'appel, 4 juin 2009, n° 32.309 du rôle).

Cette solution se justifie d'ailleurs au regard du fait que l'article 5 du nouveau code de procédure civile impose au demandeur d'évaluer en argent le montant de sa demande, mais le même code et la jurisprudence règlent cependant la situation dans laquelle le litige n'a pas fait l'objet d'une évaluation par le demandeur, ni dans l'acte introductif d'instance, ni en cours d'instance. En effet, d'après l'article 7 du nouveau code de procédure civile, le défendeur peut suppléer à la carence du demandeur et proposer son évaluation de la valeur de la demande. La jurisprudence de son côté précise que si le défendeur n'y procède pas non plus, le tribunal saisi peut et doit même suppléer à la carence des parties et évaluer lui-même la valeur du litige (Cour d'appel, 19 janvier 1999, n° 18.906 du rôle).

En l'occurrence, force est toutefois de constater, que les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 avaient à leur disposition tous les paramètres nécessaires pour chiffrer le montant des intérêts redus et qu'il est impossible au tribunal d'évaluer lui-même les intérêts étant donné que seules les bailleurs disposent de l'intégralité des informations nécessaires pour ce faire.

Dans la mesure où, la demande en paiement des intérêts de retard n'est ni chiffrée ni déterminable, le tribunal ne saurait se prononcer valablement. Il s'ensuit qu'il y a lieu de la déclarer, par confirmation du jugement entrepris, irrecevable.

Quant à la demande en restitution intégrale de la garantie bancaire

La société en commandite simple SOC 1 demande à voir condamner les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 à lui restituer intégralement la garantie bancaire.

Le tribunal relève de prime abord que la société en commandite simple SOC 1 n'a pas formulé de demande en restitution de la garantie bancaire devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 n'ont pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

Au vu de ce qui précède, les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 étaient en droit de faire appel à la garantie bancaire suite à la rétention abusive de 10 % du loyer par le locataire.

Il s'ensuit que la demande en restitution intégrale de la garantie bancaire est à rejeter.

Quant aux indemnités de procédure et frais

La société en commandite simple SOC 1 demande à voir condamner les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 à lui payer une indemnité de procédure pour les deux instances à hauteur de 5.000.

Les sociétés anonymes SOC 2 et SOC 3 demandent finalement à voir condamner la société commandite simple SOC 1 à leur payer chacune une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

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 du litige, la demande de la société en commandite simple SOC 1 en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné la société en commandite simple SOC 1 à payer à la société anonyme SOC 2 la somme de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure et à la société anonyme SOC 3 la somme de 500.- euros du même chef.

Eu égard à l'issue de l'appel, il serait inéquitable de laisser à charge des parties intimées l'intégralité des frais exposés par eux dans le cadre de cette instance. Il convient dès lors de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 2.000.- euros pour chacune d'elle.

Aux termes des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Il échet partant de condamner la société en commandite simple SOC 1 aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,
partant confirme le jugement entrepris du 29 novembre 2019,

dit la demande de la société en commandite simple SOC 1 en restitution intégrale de la garantie bancaire recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de la société en commandite simple SOC 1 en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de la société anonyme SOC 2 en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel recevable et fondée à hauteur de 2.000.- euros,

partant condamne la société en commandite simple SOC 1 à payer à la société anonyme SOC 2 le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure,

dit la demande la société anonyme SOC 3 en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à hauteur de 2.000.- euros,

partant condamne la société en commandite simple SOC 1 à payer à la société anonyme SOC 3 le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure,

condamne la société en commandite simple SOC 1 aux frais et dépens de l'instance d'appel.