

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2020TALCH03/00058**

Audience publique du mardi, vingt-quatre mars deux mille vingt

Numéro du rôle : TAL-2020-00330

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Alix KAYSER, juge-déléguée,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

1) **A.**), demeurant à L-(...), (...),

2) la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-**ADR.1.)**), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 23 décembre 2019 et d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 23 décembre 2019,

**intimées** sur appel incident,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1) la société anonyme **SOC.2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

**intimée** aux fins des prédicts exploits des huissiers de justice Véronique REYTER et Gilbert RUKAVINA,

**appelante** par appel incident,

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

**intimée** aux fins des prédicts exploits des huissiers de justice Véronique REYTER et Gilbert RUKAVINA,

sub 1) comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 2) comparant par la société à responsabilité limitée E2M SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2020-00330 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 14 janvier 2020, lors de laquelle elle fut fixée au 25 février 2020 pour plaidoiries.

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

Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée sub 1), répliqua.

Maître Anissa Sophie KABBAGE, avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée E2M SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée sub 2), répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 24 mars 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 8 avril 2019, la société anonyme **SOC.2.)** a sollicité la convocation de **A.)**, de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et de la société anonyme **IMMO.1.)** pour entendre :

- condamner **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)**, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à lui payer la somme de 52.084,43.- euros au titre d'arriérés de loyers, charges et frais, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- résilier le contrat de bail conclu avec **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et de les condamner au déguerpissement ;
- condamner **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)**, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à lui payer la somme de 15.237,06.- euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- condamner la société anonyme **IMMO.1.)** à la tenir quitte et indemne de toute diminution ou perte de loyer éventuellement prononcée à son égard au profit des sous-locataires ;

- condamner la société anonyme **IMMO.1.)** à l'indemniser pour la différence entre les loyers dus par les sous-locataires en vertu du contrat de sous-location, sinon tout autre montant à évaluer par le tribunal ou par voie d'expert ;
- condamner **A.)**, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et la société anonyme **IMMO.1.)**, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- condamner **A.)**, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et la société anonyme **IMMO.1.)** aux frais et dépens de l'instance ;
- prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Lors de l'audience des plaidoiries, la partie requérante augmente sa demande à titre de loyers impayés pour les mois de mai 2019 à septembre 2019 et conclut dès lors à la condamnation de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à lui payer la somme de 67.905,92.- euros à titre de loyers et avances sur charges impayés.

Par jugement du 11 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 recevables les demandes principales et reconventionnelles et a donné acte à la société anonyme **SOC.2.)** de l'augmentation de sa demande.

Il a dit fondée la demande de la société anonyme **SOC.2.)** pour le montant de 31.840,22.- euros à titre de loyers et frais impayés ;

Il a dit fondée la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à titre de remboursement de loyers pour un montant de 2.455,50.- euros.

Il a dit fondée la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** au titre de dommages et intérêts pour la perte de jouissance des lieux pour un montant de 10.000.- euros et a, après compensation, condamné **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)**, solidairement, à payer à la société anonyme **SOC.2.)** la somme de 19.384,72.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 avril 2019, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a dit fondée la demande de la société anonyme **SOC.2.)** à titre de la perte de loyer pour un montant de 2.455,50.- euros et a condamné la société anonyme **IMMO.1.)** à payer à la société anonyme **SOC.2.)** la somme de 2.455,50.- euros.

Il a prononcé la résiliation du contrat de sous-location conclu entre les parties avec effet au 16 juillet 2018.

Il a dit la demande en résiliation et en déguerpissement de la société anonyme **SOC.2.)** sans objet.

Il a dit non fondée la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à titre de la surprime d'assurance.

Il a dit non fondée la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** au titre de la demande de l'indemnisation pour l'avarie des marchandises.

Il a dit non fondée la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à titre de la facture d'électricité et en a débouté.

Il a dit non fondées les demandes de part et d'autre en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a finalement condamné **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)**, solidairement, à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 23 décembre 2019, **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elles demandent à se voir décharger de toutes condamnations prononcées à leur encontre.

Elles demandent également à se voir décharger du paiement de 30% des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2013 au 31 décembre 2016 inclus et de 100% des loyers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 jusqu'à l'expiration du contrat de bail et de partant voir condamner la société anonyme **SOC.2.)** à leur payer la somme de 48.948,07 euros à titre de remboursement d'excédent des loyers perçus, avec les intérêts au taux légal à compter des décaissements, sinon d'une date moyenne, sinon de la demande jusqu'à solde.

Subsidairement, elles demandent à se voir décharger du paiement de 30% des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2013 au 31 décembre 2016 inclus, de 100% des loyers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 juin 2017 inclus et de 30% des loyers à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 jusqu'à l'expiration du contrat de bail et de partant voir condamner la société anonyme **SOC.2.)** à leur payer la somme de 40.548,07 euros à titre de remboursement d'excédent des loyers perçus, avec les intérêts au taux légal à compter des décaissements, sinon d'une date moyenne, sinon de la demande jusqu'à solde.

Plus subsidiairement, elles demandent à se voir décharger du paiement de 30% des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2013 au 31 décembre 2016 inclus, de 100% des loyers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 juin 2017 inclus et de 15% des loyers à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 jusqu'à l'expiration du contrat de bail et de partant voir condamner la société anonyme **SOC.2.)** à leur payer la somme de 38.748,07 euros à titre de remboursement d'excédent des loyers perçus, avec les intérêts au taux légal à compter des décaissements, sinon d'une date moyenne, sinon de la demande jusqu'à solde.

En tout état de cause, elles demandent à voir condamner la société anonyme **SOC.2.)** à leur payer la somme de :

- 200.000- euros à titre de perte de chiffre d'affaires, avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 28 décembre 2016, sinon du 28 juin 2017, sinon de la demande jusqu'à solde ;
- 800.- euros à titre d'avarie de marchandises, avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 28 décembre 2016, sinon du 28 juin 2017, sinon de la demande jusqu'à solde ;
- 1.400.- euros à titre de la surprime d'assurance, avec les intérêts au taux légal à partir du décaissement, sinon de la demande jusqu'à solde ;
- 219,02 euros à titre de la facture d'électricien **SOC.3.)**, avec les intérêts au taux légal à partir du décaissement, sinon de la demande jusqu'à solde.

Elles demandent à voir condamner la société anonyme **SOC.2.)** à lui payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 2.500.- euros pour la première instance et de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Elles sollicitent encore la condamnation de la société anonyme **SOC.2.)** à tous les frais et dépens des deux instances.

Elles demandent finalement la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

La société anonyme **SOC.2.)** interjette appel incident contre le jugement entrepris et demande à se voir décharger de toute condamnation prononcée à son encontre.

Elle demande à voir condamner **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 69.237,65 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal à partir du dépôt de la requête, sinon tout autre montant à arbitrer par le tribunal.

Elle demande à voir condamner la société anonyme **IMMO.1.)** à la tenir quitte et indemne pour la différence entre les loyers dus par le sous-locataire sinon tout autre montant ou indemnité à évaluer par le tribunal ou par voie d'expert.

Elle demande encore à voir condamner la société anonyme **IMMO.1.)** à la tenir quitte et indemne pour toute condamnation portant sur des dommages et intérêts ou perte de jouissance.

Elle sollicite la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle demande finalement à voir condamner **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à tous les frais et dépens de l'instance et à lui payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 3.000.- euros.

La société anonyme **IMMO.1.)** interjette appel incident en ce qu'elle a été condamnée à tenir quitte et indemne la société anonyme **SOC.2.)**.

Elle sollicite la confirmation du jugement entrepris pour le surplus ainsi que la condamnation de **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour les deux instances.

### Moyens et prétentions des parties

#### **A.) et la société à responsabilité limitée SOC.1.)**

Dès le début du contrat de sous-location signé le 15 mai 2013, les parties appelantes auraient connu de nombreux problèmes auxquels la société anonyme **SOC.2.)** n'aurait pas donné de suites utiles nonobstant d'itératives dénonciations.

En juillet 2013, la chaudière aurait cessé de fonctionner et le propriétaire des lieux n'aurait fait intervenir une entreprise chauffagiste que mi-août 2013. Le devis émis par la prédite entreprise n'aurait connu aucune suite et en octobre 2013, après le nième dysfonctionnement de la chaudière, dûment dénoncé à la société anonyme **SOC.2.)**, le propriétaire aurait sollicité un nouveau devis en vue du remplacement de la chaudière. Le propriétaire n'aurait finalement que procéder au remplacement de la chaudière en avril 2015, sur base de l'offre de prix du 30 octobre 2013. Or, tel remplacement de la chaudière, laissant subsister l'absence de tubage de la cheminée, n'aurait aucunement réglé les problèmes de chauffage

L'état des lieux d'entrée du 14 juin 2013 aurait déjà renseigné la présence de traces d'humidité et les promesses de la société anonyme **SOC.2.)** de remettre en état les pièces affectées par l'humidité, seraient restées vaines malgré itératives mises en demeure, de sorte que les tâches se seraient agrandies et propagées dans d'autres pièces. Le propriétaire n'aurait qu'en date du 29 avril 2016 mandaté une entreprise de toiture en vue d'une simple intervention symbolique.

La situation aurait continué à se dégrader en ce que les infiltrations auraient gagné le circuit électrique, aucunement conforme, provoquant des coupures d'électricité quasi quotidiennes ainsi que des risques d'électrocution et d'incendie. Face à l'inertie des parties intimées, les parties appelantes auraient fait intervenir la société **SOC.3.)** en date du 14 décembre 2016 qui aurait constaté que l'installation électrique se trouverait dans un très mauvais état, voire dangereux, entraînant un risque d'incendie. Dans ce contexte, l'assurance **ASS.1.)** leur aurait également mis à charge une surprime de 1.400.- euros. Nonobstant plusieurs relances, les parties appelantes seraient à nouveau restées sans réaction utile de la part des parties adverses.

Les parties appelantes n'auraient plus eu d'autre choix que de fermer le local à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elles auraient toujours payé intégralement leur loyer jusqu'au 31 janvier 2017 et auraient ensuite cessé de payer tout loyer durant les mois

de février et mars 2017 pour recommencer le paiement à hauteur de 1.000.- euros par mois dans l'attente de l'achèvement des travaux.

La société **SOC.4.)** aurait procédé au garnissage des cheminées du 14 février au 17 février 2017. La société **SOC.5.)** aurait finalement réalisé le tubage de la cheminée les 14 et 15 février 2017. Les travaux d'électricité n'auraient été terminés qu'en date du 22 mars 2017.

Le local aurait été réouvert le 1<sup>er</sup> avril 2017 sans que les travaux auraient été entièrement achevés étant donné que les travaux de remise en état des pièces par l'entreprise **SOC.6.)** n'auraient commencé que début mai 2017 pour se terminer le 7 juin 2017. Après le départ de cette dernière, les parties appelantes auraient dû constater que non seulement les travaux de peinture n'avaient pas été achevés mais de l'eau se serait également écoulée à travers le plafond de la cuisine rendant cette dernière inexploitable. Ces infiltrations d'eau seraient dues au fait que les ouvriers de l'entreprise **SOC.6.)** auraient utilisé un WC au premier étage non raccordé à la canalisation.

En date du 16 juillet 2018, l'immeuble aurait été ravagé par un incendie dévastateur dont les causes restent encore inconnues. Les travaux de remise en état auraient débuté en février 2019 et seraient loin d'être achevés à ce jour.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 25 mars 2019, la société anonyme **SOC.2.)** aurait résilié le contrat de sous-location à terme, soit avec effet au 30 septembre 2019.

Aussi bien la société anonyme **SOC.2.)** que la société anonyme **IMMO.1.)**, auraient été au courant des problèmes d'infiltrations depuis au moins 2002 et des problèmes de chaudière depuis au moins 2011. En effet, il ressortirait d'un état des lieux du 8 février 2002 qu'il existait déjà des infiltrations d'eau et de la facture **SOC.5.)** du 27 septembre 2011 recommandant d'urgence une révision de la cheminée.

Faute d'avoir signalé les prédits problèmes lors de la conclusion du contrat de bail, voire lors de l'état des lieux, les parties appelantes les auraient ignorés jusqu'à leur confrontation directe en début de bail. Le fait que l'état des lieux du 14 juin 2013 mentionnerait la présence de traces d'humidité ne saurait changer les infiltrations en vice apparent alors que non seulement le prédit état des lieux aurait été réalisé plus d'un mois après la conclusion du contrat de bail mais surtout cette mention ne permettrait nullement à elle seule de conclure ni à un grave problème d'infiltrations, ni à des problèmes de chaudière, de toiture, de cheminée et d'électricité.

La responsabilité de la société anonyme **SOC.2.)** serait également engagée en ce qu'elle n'aurait pas remédié, respectivement n'aurait remédié que très tardivement aux problèmes.



Le jugement entrepris serait à confirmer en ce qu'il a déclaré non fondée la demande de la société anonyme **SOC.2.)** à voir condamner les parties appelantes au paiement des loyers de février et mars 2017.

Le loyer étant la contrepartie des obligations du bailleur, les parties appelantes seraient, par réformation du jugement entrepris, à décharger de la condamnation en arriérés de loyers pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2017 au 31 juillet 2017.

Subsidiairement, elles estiment que le premier juge aurait commis une erreur de calcul en ce que les loyers et frais ouverts sur la période susvisée n'auraient pas été de 31.840,22 euros mais de seulement 22.540,16 euros. D'autre part, la société anonyme **SOC.2.)** n'aurait demandé que la condamnation aux arriérés de loyers et frais postérieurs au 1<sup>er</sup> juin 2017 et les arriérés de loyers et frais pour la période du 1<sup>er</sup> juin au 16 juillet 2017 ne s'élèveraient qu'à 21.068,24 euros.

Le contrat de sous-location aurait été cédé en 2014 par **A.)** à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **A.)** serait certes restée tenue en tant que caution solidaire. Or, le contrat de sous-location aurait été reconduit par tacite reconduction en septembre 2016 et **A.)** n'aurait jamais donné son accord à cette reconduction, de sorte qu'elle ne serait plus tenue en tant que caution solidaire depuis le 30 septembre 2016.

Ce serait ensuite également à tort que le jugement entrepris aurait limité la décharge du paiement du loyer au profit des parties appelantes à la seule période des 3 mois de fermeture du local. Non seulement, les travaux auraient encore perduré pendant 3 mois supplémentaires, mais au terme desquels la peinture et les installations électriques n'auraient toujours pas été achevées et des nouvelles infiltrations seraient apparues dans la cuisine.

Il y aurait partant lieu, par réformation du jugement entrepris de décharger les parties appelantes du paiement de 30% des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2013 au 31 décembre 2016 inclus et de 100% des loyers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 jusqu'à l'expiration du contrat de bail et de condamner la société anonyme **SOC.2.)** à leur payer la somme de 48.948,07 euros à titre de remboursement d'excédent des loyers perçus.

Subsidiairement, il y aurait lieu de décharger les parties appelantes du paiement de 30% des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2013 au 31 décembre 2016 inclus, de 100% des loyers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 juin 2017 inclus et de 30% des loyers à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 jusqu'à l'expiration du contrat de bail et de condamner la société anonyme **SOC.2.)** à leur payer la somme de 40.548,07 euros à titre de remboursement d'excédent des loyers perçus.

Plus subsidiairement, il y aurait lieu de décharger les parties appelantes du paiement de 30% des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2013 au 31 décembre 2016 inclus, de 100% des loyers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 juin 2017 inclus et de 15% des loyers à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 jusqu'à l'expiration du contrat de bail et de partant voir

condamner la société anonyme **SOC.2.)** à leur payer la somme de 38.748,07 euros à titre de remboursement d'excédent des loyers perçus, avec les intérêts au taux légal à compter des décaissements, sinon d'une date moyenne, sinon de la demande jusqu'à solde.

Ce serait en outre à tort que le jugement entrepris aurait alloué la somme de 10.000.- euros du chef de la perte du chiffre d'affaires. Faute d'information claire et précise de la part des parties intimées quant à la durée prévisible des travaux, les parties appelantes n'auraient pas pu informer leur clientèle sur une date de réouverture du local et après de longs mois de fermeture elles auraient perdu une certaine partie des clients. Elles auraient également subi une diminution substantielle de leur chiffre d'affaires plusieurs mois en amont de la fermeture à cause des travaux de remise en état durant jusqu'au 7 juin 2017 et se soldant par de nouvelles infiltrations.

Elles évaluent la perte du chiffre d'affaires pour 2016 au montant de 60.000.- euros, pour 2017 au montant de 75.000.- euros et pour 2018 au montant de 65.000.- euros, soit la somme totale de 200.000.- euros. En tout état de cause, la perte du chiffre d'affaires découlant de la seule fermeture des trois premiers mois de 2017 ne saurait être inférieure au montant de 12.500.- euros par mois soit la somme 37.500.- euros.

La fermeture prolongée du commerce sans électricité aurait également conduit à l'avarie des denrées alimentaires se trouvant dans les frigos et congélateurs et évalués au montant de 800.- euros.

La demande de la société anonyme **SOC.2.)** à voir requalifier les loyers pour la période du 16 juillet 2018 au 30 septembre 2019 en indemnité d'occupation serait à déclarer irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel.

Les parties appelantes contestent avoir remis les clés à la société anonyme **SOC.2.)** que pour le 1<sup>er</sup> octobre 2019 et donnent à considérer que la bailleuse a commencé les travaux de réfection en février 2019 et devait donc disposer des clés.

#### La société anonyme **SOC.2.)**

Au moment de la conclusion du contrat de sous-location le 15 mai 2013, un état des lieux d'entrée aurait été dressé par l'expert WEILAND. Il ressortirait de cet état des lieux quelques défauts liés à la vétusté de l'immeuble, quelques problèmes d'humidité ponctuels et plus particulièrement la présence d'un WC non branché à la canalisation et se trouvant dans une pièce placardée au premier étage. Le locataire aurait donc eu une parfaite connaissance de l'état de l'immeuble qu'elle aurait accepté de prendre en location sans s'interroger sur les causes de certaines traces d'humidité.

Elle conteste formellement que la chaudière aurait cessé de fonctionner depuis 2013 ou qu'elle aurait empêché l'exploitation de l'immeuble. Il y aurait seulement eu un

problème de ramonage et d'entretien annuel du chauffage, cela étant une obligation incombant aux parties appelantes.

Les infiltrations d'eau trouveraient, selon le rapport d'expertise BERALDIN, leur origine au niveau de la toiture et de la cheminée. Les problèmes d'humidité n'auraient été constatés qu'au niveau du premier étage où ne se situerait que quelques pièces inoccupées servant de dépôt à divers objets mobiliers. A aucun moment, il n'y aurait eu un problème d'exploitation au niveau des autres pièces de l'immeuble telle que la salle de consommation fréquentée par les clients.

La société anonyme **SOC.2.)** conteste ensuite toute coupure d'électricité. Le système électrique ayant été touché par les infiltrations, sa remise en état aurait été réalisée début 2017 pour se terminer le 22 mars 2017.

Toute fermeture ou problème d'exploitation du local est également contestée. Il serait vrai que la société anonyme **SOC.2.)** a fait valoir vis-à-vis du propriétaire une fermeture du local pendant les trois premiers mois de l'année 2017 mais elle aurait à l'époque uniquement repris les affirmations de ses locataires sans procéder à des vérifications à ce sujet. D'après le rapport d'expertise BERALDIN, le commerce aurait toujours pu être exploité.

Les parties appelantes n'auraient jamais dénoncé de problèmes importants avant décembre 2016. Ce serait seulement le 28 décembre 2016 que les parties appelantes auraient, par l'intermédiaire de leur mandataire, signalé que les problèmes d'humidité ne seraient pas réglés mais se seraient aggravés engendrant un endommagement de l'installation électrique.

La société anonyme **SOC.2.)** aurait toujours continué les réclamations au propriétaire en lui demandant d'intervenir.

Début 2017, différents travaux de réfection auraient été entrepris par le propriétaire des lieux. Du 14 au 17 février 2017, il aurait été procédé à la réfection de la toiture ainsi qu'au garnissage et au tubage de la cheminée. Les travaux de remise en ordre du tableau électrique auraient commencé le 8 mars 2017 pour se terminer le 22 mars 2017. Les parties appelantes seraient en aveu que la seule période de fermeture du commerce se situerait du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017.

À la suite des divers travaux exécutés entre janvier et mars 2017, les locaux auraient été en parfait état à partir du mois d'avril 2017. Seul le problème des infiltrations du plafond de la cuisine serait réapparu au mois de juin 2017. Après avoir visité les lieux, la société anonyme **SOC.2.)** aurait constaté que ces fuites provenaient de la toilette se trouvant dans un débarras au premier étage juste au-dessus de la cuisine et dont les parties appelantes auraient été au courant qu'elle n'est pas branchée à la canalisation.

Malgré tous les efforts déployés par le propriétaire et la société anonyme **SOC.2.)** pour une remise en état des lieux, les parties appelantes auraient décidé unilatéralement de

ne plus payer le loyer à partir du mois de février 2017 jusqu'au mois de mars 2017 inclus, et de ne payer qu'un montant de 1.000.- euros à partir du mois d'avril 2017.

Elle donne encore à considérer que le contrat de sous-location aurait certes été cédé le 14 janvier 2014 à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** mais **A.)** resterait également tenu à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** jusqu'au terme du contrat de sous-location, peu importe la tacite reconduction intervenue en 2016.

Pour autant qu'il y aurait eu un problème de jouissance dû aux travaux de remise en état, il y aurait lieu de retenir que ce cas de figure serait expressément prévu par l'article 12 des conditions générales qui exclurait toute réclamation d'indemnité ou de diminution de la part du locataire.

Dans le même contexte, pour autant qu'il y aurait eu trouble de jouissance dû à la défectuosité des installations électriques, la société anonyme **SOC.2.)** ne saurait être rendue responsable par application de l'article 15 des conditions générales.

Il n'existerait aucune preuve quant à une avarie d'aliments stockés dans les lieux loués.

Toute revendication quant à une diminution des loyers, voire des indemnisations seraient à rejeter.

La société anonyme **SOC.2.)** aurait expressément demandé lors des plaidoiries de première instance à ce que la société anonyme **IMMO.1.)** la tienne quitte et indemne au cas où il y aurait une condamnation quelconque à son égard. Toute condamnation prononcée à l'égard de la société anonyme **SOC.2.)** serait à répercuter sur le bailleur principal, la société anonyme **IMMO.1.)** alors que si le problème dénoncé par son locataire a pour origine un défaut de l'immeuble, le propriétaire est responsable des dommages causés à l'occupant des lieux.

L'immeuble aurait pris feu en date du 16 juillet 2018 et le premier juge aurait prononcé la résiliation d'office du contrat de sous-location à partir de cette date. Or, en ce faisant, le premier juge n'aurait pas tenu compte du fait que la société anonyme **SOC.2.)** est également engagée en tant que locataire principal vis-à-vis de la société anonyme **IMMO.1.)**, de sorte que le même raisonnement aurait dû être adopté pour le bail principal.

Compte tenu du fait que le bail principal aurait continué à courir et que la société anonyme **SOC.2.)** aurait continué à payer les loyers au propriétaire, elle serait en droit de réclamer aux parties appelantes les loyers sinon une indemnité d'occupation jusqu'à la fin du bail le 30 septembre 2019. Une présomption de responsabilité pèserait sur le locataire en cas d'incendie et celui-ci serait en principe tenu à indemniser son bailleur pour toute perte subie.

La société anonyme **SOC.2.)** ne conteste pas que les lieux n'étaient plus exploitables à partir du 16 juillet 2018 mais aucun travail de réfection de l'immeuble n'aurait pu être entrepris à partir de cette date étant donné que les parties appelantes auraient laissé tous leurs meubles. Un courrier leur aurait été adressé les invitant à enlever les meubles, mais elles n'auraient donné aucune suite et n'auraient finalement remis les clés qu'en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019. Par conséquent, les parties appelantes seraient redevables d'une indemnité d'occupation pour la période du 16 juillet 2018 au 30 septembre 2019 inclus.

Au cas où le tribunal déciderait, à l'instar du premier juge, d'arrêter les loyers au 16 juillet 2018, il y aurait lieu de retenir le même montant que le premier juge qui contrairement aux dires des parties appelantes serait correct. En effet, la société anonyme **SOC.2.)** n'imputerait pas les paiements de loyers sur le mois courant mais sur les arriérés de loyers.

#### La société anonyme **IMMO.1.)**

La société anonyme **IMMO.1.)** conteste toute défectuosité de la chaudière. Même si celle-ci aurait fait l'objet d'un remplacement intégral en 2015, elle aurait toujours fonctionné aussi bien avant qu'après son remplacement.

De même, l'électricité aurait été entièrement refaite en 2017.

Il y aurait certes eu des infiltrations au premier étage de l'immeuble. Or, ces dernières n'auraient jamais affecté l'exploitation de l'immeuble et la société anonyme **IMMO.1.)** serait toujours intervenue pour donner suite aux demandes des locataires.

La flaque d'eau dans la cuisine serait due à l'utilisation de la toilette située au premier étage et non raccordée à la canalisation. Les locataires auraient été au courant de cette situation, de sorte que l'utilisation de la toilette serait également de leur faute.

Elle conteste toute fermeture du local et renvoie à l'expertise BERLADIN qui retiendrait que le commerce aurait pu être exploité au vu du fait que le local n'aurait été ouvert que le soir à partir de 21 heures et donc bien après les travaux entrepris pendant la journée.

La société anonyme **IMMO.1.)** interjette finalement appel incident en ce qu'elle a été condamnée à tenir quitte et indemne la société anonyme **SOC.2.)**. Elle estime qu'elle a entrepris toutes les diligences nécessaires afin de résoudre les problèmes, de sorte qu'aucune responsabilité ne saurait lui incomber.

#### Motifs de la décision

Par contrat de bail du 21 novembre 2001, la société anonyme **IMMO.1.)** a donné en location à la société anonyme **SOC.2.)** un immeuble de commerce et d'habitation exploité sous la dénomination **ETS.1.) Club**, sis à **L-ADR.1.)**.

Suivant contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 15 mai 2013, la société anonyme **SOC.2.)** a donné en location cet immeuble, avec effet au 15 juin 2013, à **A.)**, moyennant un loyer de 2.407,92.- euros par mois indexable.

Le contrat de sous-bail a été cédé en date du 14 janvier 2014 à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)**.

Quant à la période du 15 juin 2013 au 31 décembre 2016

Les parties appelantes font valoir des problèmes de chauffage, d'infiltrations et d'électricité dès le début du contrat de bail.

La société anonyme **SOC.2.)** reproche aux locataires d'avoir été au courant de l'état de l'immeuble dès la signature du contrat de bail.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1719 alinéa 2 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 et qu'en vertu de l'article 1720 du code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce et « *il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives* ».

Selon l'état des lieux d'entrée du 14 juin 2016 dressé par le bureau d'expertise WEILAND, l'immeuble se trouvait dans un état assez vétuste avec notamment des sols abîmés ainsi qu'une vitre et des sangles à volets cassés. La « *pièce avant 1* » du premier étage est affectée « *d'importantes traces d'humidité* ».

Un document intitulé « *relevé des dégâts* » est annexé au prédit état des lieux. Suivant ce document, le certificat de ramonage de la cheminée ainsi que le certificat d'entretien de la chaudière restaient à établir par l'ancien locataire sortant. Aucun certificat de conformité n'est versé en cause.

Les parties appelantes versent un ancien état des lieux dressé en date du 8 février 2002 par l'expert WIES et selon lequel il y a des « *infiltrations d'eau de la salle de bain au 1<sup>er</sup> étage à la cuisine au rez-de-chaussée* ».

Les parties appelantes versent encore des photos de piètre qualité reprenant des infiltrations aux murs. Au vu de la taille minimale des photos ainsi que du manque de qualité, elles ne permettent aucunement de déceler de quelle pièce de la maison, il ne s'agit ni de qualifier l'envergure des infiltrations.

Dans le même contexte, il ressort des échanges de courriels entre la société anonyme **SOC.2.)** et le propriétaire des lieux du 27 septembre 2011 au 3 juillet 2013 que la cheminée se trouvaient déjà à ce moment dans un mauvais, voire dangereux, état et que « *la vétusté de la cheminée provoque des chutes de sable et petits matériaux qui bouchent la chaudière* ».

Il ressort de la facture **SOC.5.) PLUS** du 24 août 2013 que la pompe de transfert de la chaudière émettrait un bruit anormal qui serait à surveiller, de même qu'il y aurait lieu de prévoir le remplacement de la buse de fumées.

Suivant devis établi par la société **SOC.5.) PLUS** du 19 août 2013, un remplacement intégral de la chaudière avait finalement été prévue, remplacement qui n'a finalement eu lieu que le 26 avril 2015, soit presque deux ans plus tard.

Selon une expertise WIES du 13 février 2017, il existe des infiltrations par la cheminée depuis au moins 2013, le remplacement du tubage ayant été inefficace. La cheminée se montre non étanche avec des joints ouverts et des raccordements non étanches.

Selon une facture de la société **SOC.4.)** du 21 mai 2016 « *toutes les 4 cheminées sur la toiture en maçonnerie sont dans un état douteux. (...) Les mitrons en terre-cuite au-dessus sont fissurés et partiellement cassés* ».

Selon une facture de la société ELECTRICITE **SOC.3.)** du 16 décembre 2016, « *une grande partie des boîtes de dérivation représentent un risque de feu et le taux d'humidité des murs aggrave encore ce risque* ».

Au vu de tous les éléments qui précèdent, le tribunal retient qu'aussi bien l'existence d'infiltrations que les dysfonctionnements au niveau de la chaudière et du tableau électrique sont établis. Or, même si leur existence est établie, le tribunal relève, à l'instar du premier juge, que les éléments du dossier ne permettent cependant pas de déterminer si et dans quelle mesure les différents problèmes ont troublé la jouissance des lieux.

La société anonyme **SOC.2.)** reproche aux parties appelantes d'avoir eu connaissance des lieux lors de la signature du contrat de bail et de les avoir acceptés tels quels.

Il ressort de l'état des lieux du 14 juin 2013 que déjà à ce moment le premier étage présentait d'importantes traces d'humidité que le locataire ne saurait partant avoir ignoré lors de l'entrée dans les lieux et qu'il a même accepté en signant l'état d'entrée.

L'argument que le contrat de bail a été signé antérieurement à l'établissement de l'état des lieux d'entrée est à rejeter alors qu'il relevait d'un libre choix du locataire de signer un contrat de bail avant d'avoir dressé un état des lieux d'entrée ou d'avoir pris inspection de l'objet qu'il comptait louer.

Les locataires étaient dès la signature du bail au courant, ou aurait dû être au courant, qu'il s'agit d'un ancien local entièrement vétuste et non entretenu, de sorte que même si l'état des lieux ne fait pas mention de la chaudière ainsi que du tableau électrique, tels défauts ne sauraient être considérés comme vices cachés au vu de l'état de la bâtisse déjà à ce moment.

Ensuite force est de constater que les parties appelantes ne versent aucune pièce de laquelle il ressortirait qu'elles ont informé le bailleur de l'avancement des dégradations aussi bien au niveau des infiltrations qu'au niveau de la chaudière et de l'électricité. Il est cependant de principe qu'il appartient au locataire d'établir, non seulement, la réalité et la gravité du défaut de jouissance invoqué, mais encore sa dénonciation au bailleur, de nature à mettre celui-ci en mesure de remédier à la situation (TAL, 3<sup>ième</sup>, 8 octobre 2004, n° 87202 du rôle).

Ce n'est que par courrier du mandataire des locataires du 28 décembre 2016 qu'elles relatent pour la première fois leurs doléances à la société anonyme **SOC.2.**). A ce titre, il y a également lieu de noter que l'intervention de la société ELECTRICITE **SOC.3.)** remonte au mois de décembre 2016, soit trois ans et demi après la signature du contrat de bail.

La maison a été louée avec comme objet d'y exploiter un commerce consistant dans un club de nuit. Les parties appelantes n'invoquent aucune perte de chiffre d'affaires pour la période du 15 juin 2013 au 31 décembre 2016, ni de fermeture du local ou tout autre désagrément qui aurait été dû aux défauts développés ci-dessus. Par conséquent, le tribunal décide qu'il y a lieu de conclure que le commerce était à tout moment exploitable pour ce qui est de la période susvisée et il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de voir diminuer le loyer de 30%.

#### Quant à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017

Les parties appelantes invoquent avoir été obligées de fermer le local à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 jusqu'au 31 mars 2017 et demandent à se voir restituer le loyer du mois de janvier 2017 et de se voir décharger du paiement de loyer pour les mois de février et mars 2017.

Par courrier du 28 décembre 2016, le mandataire des parties appelantes informe la société anonyme **SOC.2.)** que les infiltrations se sont constamment aggravées et proviennent de la cheminée et qu'à plusieurs reprises, il y a eu des coupures d'électricité.

Il est constant en cause que d'importants travaux de rénovation ont été entrepris entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 mars 2017.

Les parties sont en accord quant au fait que du 14 au 17 février 2017, il a été procédé à la réfection de la toiture ainsi qu'au garnissage et au tubage de la cheminée. Les travaux de remise en ordre du tableau électrique ont commencé le 8 mars 2017 pour se terminer le 22 mars 2017.

Selon un courrier de la société anonyme **SOC.2.)** à la société anonyme **IMMO.1.)** du 23 février 2017, les problèmes d'infiltration des eaux de toiture ont occasionné des dégradations importantes et l'arrêt de l'exploitation depuis le début de l'année 2017.



Suivant courrier du 27 avril 2017, la société anonyme **IMMO.1.)** conteste que la fermeture du local serait due aux infiltrations ou à l'état de la cheminée mais est également en aveu que *« c'est la venue d'un électricien et le constat de non-conformité électrique qui a entraîné l'arrêt de l'exploitation »*.

Le tribunal renvoie à la facture de la société ELECTRICITE **SOC.3.)** du 16 décembre 2016 mentionnée ci-dessus et selon laquelle il y avait un réel risque d'incendie au vu de l'état de l'installation électrique. Par conséquent, il est établi qu'au vu de la dangerosité, le commerce n'était plus exploitable jusqu'à la fin des travaux sur le circuit électrique. Il est dès lors sans aucune incidence si les autres travaux pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017 permettaient ou non l'exploitation des lieux, alors que déjà le seul état du système électrique s'opposait à toute ouverture des lieux au public.

Il s'ensuit que les parties appelantes ne pouvaient plus jouir des lieux pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017 inclus.

Dans ce contexte, la société anonyme **SOC.2.)** renvoie à l'article 12 des conditions générales de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement selon lequel *« la **SOC.2.)** et le propriétaire sont autorisés à faire effectuer en cours de location, toutes les réparations et rénovations qu'ils jugeraient nécessaire ; le PRENEUR devra tolérer l'exécution de pareils travaux quelle que soit leur durée. Il ne pourra de ce chef réclamer ni indemnité, ni diminution de loyer, même si la durée des travaux dépasse 40 jours »*.

Le prédit article ne saurait appliquer en l'espèce étant donné qu'il ne s'agit pas de simples réparations ou rénovations à endurer mais que les locataires étaient entièrement dépourvus de la jouissance des lieux au vu du risque d'incendie.

Suivant l'article 15 des conditions générales, la société anonyme **SOC.2.)** ne pourrait pas être tenue responsable des dommages, inconvénients ou interruptions qui surviennent aux installations d'électricité ou qui seraient occasionnés par celles-ci et le preneur renoncerait expressément à demander une indemnisation voire même une réduction du loyer.

En l'espèce, l'installation électrique risquait de causer à tout moment un incendie dans l'immeuble mettant en danger aussi bien le locataire et ses employés que les clients du bar, de sorte que les prévisions du prédit article 15 ne sauraient trouver application alors qu'il ne s'agissait pas d'un inconvénient mais d'une perte totale de la jouissance de la chose louée.

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 propriétaire 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 (TAL, 3<sup>ième</sup>, 20 décembre 2016, n° 174793 du rôle).

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.

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).

Par confirmation du jugement entrepris, aucun loyer ne saurait donc être dû pour ce qui de la période susvisée et la société anonyme **SOC.2.**) est à condamner à restituer le loyer du mois de janvier 2017 à hauteur de 2.455,50 euros.

#### Quant à la période du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 31 mai 2017

Il ressort des éléments du dossier soumis à l'appréciation du tribunal que les travaux de remise en état ont encore perduré pendant trois mois supplémentaires soit jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2017, mais également qu'au terme de ces travaux de peinture et sur les installations électriques, tels travaux n'ont toujours pas été achevés et de nouvelles infiltrations sont apparues dans la cuisine.

Les parties appelantes ont recommencé de payer un loyer à hauteur de seulement 1.000.- euros par mois à partir d'avril 2017 dans l'attente de l'achèvement des travaux.

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

L'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.

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).

Concernant les travaux d'électricité, l'expert BERALDIN constate lors de la visite des lieux du 6 juin 2018, soit plus d'une année après le passage de l'entreprise d'électricité mandatée par le propriétaire que l'électricité n'a été « *refaite que partiellement (quelques prises, boîtes de dérivation)*. Le reste devra suivre. De toute façon un contrôle « général » dans tout l'immeuble des installations électrique et de sécurité est à réaliser afin de les mettre en conformité ».

La facture de l'entreprise de peinture **SOC.6.)** est datée du 7 juin 2016 et il n'existe aucune autre pièce en cause retraçant l'avancement des travaux de peinture par suite

des infiltrations d'eau, de sorte qu'il y a lieu de retenir au vu des éléments du dossier que les travaux de peinture ont été achevés en date du 7 juin 2016.

Force est de constater que le tribunal ne dispose pas de la moindre pièce, telle que par exemple des photos illustrant l'envergure des travaux de peinture par l'entreprise **SOC.6.)**. Dans ce contexte, il y a également lieu de relever qu'à aucun moment, il n'a été plaidé que les infiltrations d'eau auraient également affecté la salle de consommation de sorte qu'il n'est pas non plus établi que les prédicts travaux de peinture auraient affecté l'exploitation du commerce consistant dans un bar de nuit.

Il ressort encore de la facture **SOC.6.)** que les travaux au rez-de-chaussée concernaient principalement la toilette ainsi que « *la fourniture et pose de béton contact + nouveau plâtre* » dans la cuisine.

Le local n'étant ouvert que le soir à partir de 21 heures, le passage des ouvriers ne saurait avoir constitué un obstacle à l'exploitation des lieux et le tribunal rappelle encore une fois que les parties appelantes ne fournissent aucune pièce établissant que les matériaux et machines nécessaires à la rénovation des murs auraient encombré la salle de consommation ou bien la cuisine. De même, elles ne fournissent aucune précision quant par exemple à la présence d'odeurs de peinture gênant les clients.

Au vu de tout ce qui précède, même s'il n'est pas établi en cause que les travaux de l'entreprise **SOC.6.)** ont empêché l'exploitation du commerce, il est cependant démontré que les travaux d'électricité n'ont été que partiellement réalisés et qu'il n'y a eu aucune réception des travaux en ce qui concerne leur conformité.

Le tribunal rappelle que l'entreprise **SOC.3.)** avait déjà constaté fin 2016 la dangerosité de l'installation électrique et que le propriétaire était au courant de cette situation depuis au moins début 2017 lorsqu'il a mandaté **SOC.7.)** qui n'a finalement que refait partiellement m'électricité, tout en ignorant les règles de sécurité les plus élémentaires telle que de réaliser un contrôle de sécurité.

Compte tenu de la dangerosité de la situation, et au vu des principes dégagés ci-dessus, les parties appelantes étaient en droit de payer seulement un loyer de 1.000.- euros pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 31 mai 2017 inclus.

Il échet de relever que le décompte versé en cause par la société anonyme **SOC.2.)** ne comprend pas le mois de d'avril 2017 et qu'il est incompréhensible en ce qui concerne le mois de mai 2017 alors qu'il ne comprend pas de poste pour le mois de mai 2017 mais affiche le solde pour le mois de mai 2017 au poste du 6 novembre 2017.

En outre, la société anonyme **SOC.2.)** fait elle-même plaider que les parties appelantes ont payé la somme de 1.000.- euros à titre de loyer à partir du mois d'avril 2017. Le tribunal tient encore à relever que lors de l'audience des plaidoiries la société anonyme **SOC.2.)** a expliqué que son décompte ne tiendrait pas compte des versements pour le mois courant mais les imputerait sur les arriérés de loyers. Dans ce contexte, il aurait appartenu à la société anonyme **SOC.2.)** de verser un décompte affichant, d'une part,

le montant dû et, d'autre part, le montant versé par les sous-locataires permettant ainsi au tribunal de vérifier quel montant a été versé à quel moment.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide qu'il est établi en cause que les sous-locataires se sont acquittés d'un montant de 1.000.- euros par mois pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 31 mai 2017 inclus.

Quant à la période du 1<sup>er</sup> juin 2017 au 16 juillet 2018

Par courriel du 15 juin 2017, la locataire se plaint auprès de la société anonyme **SOC.2.)** que les travaux de peinture auraient été réalisés à la va-vite et que des fuites d'eau au niveau du plafond de la cuisine seraient apparues.

Le tribunal tient à relever d'emblée qu'il n'existe aucune pièce en cause susceptible d'établir que les travaux de peinture n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art ou que leur résultat aurait affecté d'une manière quelconque l'exploitation du bar, de sorte que le moyen tiré de la mauvaise exécution des travaux n'est pas susceptible de justifier l'exception d'inexécution au vu des principes dégagés ci-dessus. Dans ce contexte, il y a encore lieu de relever que dans un courriel du 21 juin 2017, le sous-locataire informe la société anonyme **SOC.2.)** que les travaux au premier n'auraient pas été terminés. Or, force est de constater que le premier étage est sans lien avec la salle de consommation se trouvant au rez-de-chaussée.

Concernant la fuite d'eau au niveau du plafond de la cuisine, les parties sont en accord de dire qu'elles proviennent de l'utilisation de la toilette au premier étage.

L'expertise BERALDIN ne fournit aucun élément pertinent quant à ces fuites d'eau sauf à dire que l'eau coule toujours du plafond dans la cuisine et en estimant que ces eaux proviennent soit des installations sanitaires au premier étage soit de fuites dans le réseau hydraulique.

La société anonyme **IMMO.1.)** écrit dans un courriel du 28 juin 2017 « *après avoir tiré la chasse d'eau du WC, de l'eau a commencé à couler au plafond de la cuisine au rez-de-chaussée → le problème d'eau provient de l'évacuation du WC* ».

Selon l'état des lieux d'entrée du 14 juin 2013, un WC non-branché se trouve dans un placard au premier étage.

Il est partant établi en cause que les fuites d'eau au plafond dans la cuisine du rez-de-chaussée proviennent de l'évacuation des eaux de la toilette située au premier étage.

Les parties intimées reprochent aux parties appelantes d'avoir utilisé cette toilette tout en sachant qu'elle ne serait pas raccordée à la canalisation. Les parties appelantes contestent ces reproches et accusent à leur tour les employés de l'entreprise **SOC.6.)** de l'avoir utilisée.

Le tribunal note que les parties appelantes occupent les lieux depuis juin 2013 et qu'il n'y a jamais eu de fuite d'eau au niveau du plafond de la cuisine pendant quatre années. Il n'y a aucun élément en cause laissant présumer qu'elles auraient tout d'un coup décidé après quatre ans d'utiliser cette toilette. En revanche, la fuite d'eau se situe exactement dans la période où les employés de l'entreprise de peinture ont effectué les travaux de rénovation et ce notamment au premier étage où se situe donc également la toilette litigieuse. Au vu de l'absence de fuite pendant quatre ans et du fait que l'état des lieux précise expressément que la prédite toilette n'est pas branchée à la canalisation, il y a lieu de conclure que les parties appelantes étaient bien au courant de la situation, contrairement aux employés de l'entreprise de peinture.

Le bar n'étant ouvert que le soir à partir de 21 heures, il ne saurait être étonnant que les parties appelantes n'ont pas pu informer les ouvriers, de même qu'il aurait appartenu au propriétaire des lieux ayant commandé les travaux, d'informer les ouvriers qu'ils s'abstiennent d'utiliser une toilette qui n'est pas raccordée à la canalisation.

La fuite d'eau dans la cuisine étant établie, de même que la non-responsabilité des locataires, il échet dans une prochaine étape d'analyser dans quelle mesure elle a empêché l'exploitation du local.

L'expert BERALDIN a visité les lieux en date du 6 juin 2018, soit environ un an après la constatation des fuites dans la cuisine. A ce moment la fuite était toujours présente et l'expert constate pour ce qui est de la cuisine que « *il y a une fuite d'eau au niveau du plafond. Un sceau recolte l'eau qui en découle. Selon les informations reçues, ce local est plutôt une pièce utilisée par le personnel de l'établissement* ».

Il s'ensuit donc que même un an après avoir pris connaissance de la situation de fuite d'eau dans la cuisine, le propriétaire n'avait toujours pas daigné procéder à une réparation du plafond mais s'est contenté à laisser dégrader la situation.

Le tribunal renvoie ensuite à ses développements ci-dessus en ce qui concerne la remise en état partielle de l'électricité. L'expert BERALDIN s'étant rendue sur les lieux le 6 juin 2018, force est partant de constater que pendant toute la période susvisée, il n'avait toujours pas été procédé à une remise en état de l'électricité selon les règles de l'art, tout en se contentant des dangers en relation avec une telle installation électrique, pris ensemble avec les fuites d'eau dans la cuisine.

L'expert retient que l'exploitation du commerce n'était pas impossible et les parties appelantes n'invoquent pas non plus de fermeture du local pour la période susvisée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'accorder une décharge du loyer pour la période susvisée mais il y a lieu de décider que les parties appelantes étaient bien en droit de diminuer le loyer à 1.000.- euros par mois pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2017 au 16 juillet 2018. Il y a encore lieu de préciser qu'il ne ressort d'aucune pièce, et qu'il n'est même pas allégué par les parties intimées, que l'électricité aurait encore été entièrement remise

en ordre et en conformité avec les règles de sécurité entre le 8 juin 2018 et le 16 juillet 2018.

Le tribunal réitère les mêmes observations quant au décompte versé par la société anonyme **SOC.2.)** que déjà ci-dessus pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 31 mai 2017, de sorte qu'il y a de nouveau lieu de retenir en cause que les locataires se sont acquittés d'un montant de 1.000.- euros par mois.

#### Quant à la période du 16 juillet 2018 au 30 septembre 2019

Il est constant en cause que l'immeuble a été détruit par un incendie en date du 16 juillet 2018 et que par la suite plus aucune exploitation du commerce ne fut encore possible.

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 (...)* ».

Aux termes de l'article 1741 du code civil, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Il y aura perte juridique si, tout en subsistant physiquement, le bien devient impropre à sa destination (Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, Bruxelles, Larcier, 2e éd. 2000, no 420).

Même si l'immeuble a subsisté physiquement, toute exploitation commerciale est devenue impossible à la suite de l'incendie de sorte que le bien est devenu impropre à sa destination à savoir l'exploitation d'un bar de nuit.

En cas de perte totale, le bail est « *résilié* » de plein droit (C.civ., art 1722), qu'elle soit matérielle ou juridique, qu'elle résulte d'un cas fortuit ou qu'elle soit imputable à la faute. (...) dès lors qu'il constate la perte totale, le magistrat n'a pas le choix : il doit prononcer la « *résiliation* » ; sa décision est déclarative ; à défaut d'objet, le bail devient caduc et cesse de sortir ses effets depuis la perte du bien. (ibid., nos 437)

Il s'ensuit qu'il y a lieu de dire, par confirmation du jugement entrepris, que le contrat de sous-location et d'approvisionnement est résilié de plein droit avec effet au 16 juillet 2018, date de la perte totale de la chose louée en vertu dudit le contrat de sous-location et d'approvisionnement.

L'argument que les parties appelantes n'auraient pas remis les clés avant le 1<sup>er</sup> octobre 2019 est sans incidence alors que la résiliation est prévue de droit en cas de perte totale de la chose louée.

La société anonyme **SOC.2.)** demande à voir condamner les parties appelantes à lui payer une indemnité d'occupation pour la période du 16 juillet 2018 au 30 septembre

2019 inclus alors qu'elles auraient laissé les meubles leur appartenant empêchant ainsi les travaux de réfection.

Les parties appelantes demandent à voir dire la demande en paiement d'une indemnité d'occupation irrecevable pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel.

Le tribunal rappelle qu'en instance d'appel, il convient de distinguer entre, d'une part, la présentation d'une demande nouvelle qui est en principe irrecevable, sauf à relever de la catégorie des exceptions visées par l'article 592 du nouveau code de procédure civile, et, d'autre part, la formulation d'un argument, respectivement d'un moyen nouveau qui est un moyen de défense et qui est, en tant que tel, recevable.

Si l'article 592 du nouveau code de procédure civile interdit de former une demande nouvelle en instance d'appel, les parties sont cependant libres de proposer en appel non seulement les moyens de droit omis en première instance mais encore les moyens de fait que les juges de première instance ne pouvaient connaître et apprécier (cf. Cour 24 novembre 1893, Pas. 3, p. 424 ; Cour 19 décembre 2002, n° 26246 du rôle).

Les parties peuvent toutefois en cours de litige ajouter de nouveaux moyens destinés à justifier de plus près la réclamation et le contrat judiciaire n'est pas modifié par l'emploi des moyens nouveaux que l'on fait valoir si le but poursuivi reste le même (cf. Rép. prat. de droit belge, v° demande nouvelle no 54 et 68).

Ainsi, les moyens nouveaux, par opposition aux demandes nouvelles, sont toujours admis en appel (TAL 31 octobre 2006, n° 180/2006

En l'espèce, s'agissant de la même période (et du même montant) que pour laquelle la société anonyme **SOC.2.)** a déjà demandé en première instance le paiement des loyers, la requalification des loyers en indemnité d'occupation constitue un moyen de défense nouveau tendant à faire droit à la demande originaire respective et non pas de demande nouvelle, de sorte qu'elle peut être soulevée pour la première fois en instance d'appel.

Vu les contestations des parties appelantes quant au reproche d'avoir laissé leurs meubles dans ce qui restait de l'immeuble après l'incendie et vu l'absence totale de pièce ou autre élément probant quant à cette question, il y a lieu de rejeter le moyen.

La société anonyme **SOC.2.)** invoque ensuite l'article 1733 du code civil afin de se voir allouer une indemnité d'occupation pour la période en question.

Conformément à l'article 1733 du code civil le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu a éclaté sans sa faute.

La responsabilité du locataire en cas d'incendie se rattache à l'obligation de restituer les lieux loués lorsque le bail prend fin. Si le locataire ne peut remplir cette obligation,



il est présumé en faute et il est responsable de la perte de la chose. (TAL 11<sup>ème</sup>, 28 septembre 2012, n° 127930)

Si l'article 1733 impose au locataire une responsabilité particulière dérivant de son obligation de restituer, elle est limitée à la réparation des dégâts causés par le sinistre d'incendie dans les locaux compris dans l'objet du bail qu'il est tenu de remettre à la disposition de son bailleur à l'expiration de celui-ci (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les Baux en Général, n°1025, p.649).

Force est de constater que la prédite disposition ne saurait servir de base légale pour solliciter une indemnité d'occupation étant donné qu'elle tend à faire indemniser le propriétaire des lieux de la perte de l'immeuble à la suite d'un incendie et des éventuels frais de remise en état.

La demande de la société anonyme **SOC.2.)** à se voir allouer une indemnité d'occupation est partant à dire non fondée.

#### Quant à la perte du chiffre d'affaires

Les parties appelantes évaluent la perte du chiffre d'affaires pour 2016 au montant de 60.000.- euros, pour 2017 au montant de 75.000.- euros et pour 2018 au montant de 65.000.- euros, soit la somme totale de 200.000.- euros.

Les parties appelantes soutiennent qu'en tout état de cause, la perte du chiffre d'affaires découlant de la seule fermeture des trois premiers mois de 2017 ne saurait être inférieure au montant de 12.500.- euros par mois soit la somme 37.500.- euros.

Il y a lieu de relever d'emblée que les parties appelantes ne sauraient bénéficier de dommages et intérêts pour perte de chiffre d'affaire en ce qui concerne l'année 2016, alors que tel que développé ci-dessus, le loyer est entièrement dû pour l'année 2016.

La société anonyme **SOC.2.)** renvoie à l'article 15 des conditions générales pour dire que le preneur aurait renoncé à toute indemnisation.

C'est cependant à juste titre que le premier juge a dit que l'article 15 des conditions générales ne saurait s'appliquer à la demande en perte de chiffres d'affaires, la demande des parties appelantes étant motivée par le non-respect des articles 1719 et 1720 du code civil. De même, l'article 1721 du code civil prévoit expressément qu'il est « *dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.* »

Tel qu'il résulte des développements ci-dessus, le local était entièrement fermé pendant les mois de janvier 2017 à mars 2017 inclus. A partir du mois d'avril 2017, le

loyer dû ne s'élevait plus qu'à 1.000.- euros par mois au vu des défauts persistant toujours dans l'immeuble.

Il résulte des bilans versés en cause que le chiffre d'affaire a chuté au montant de 51.981,37 euros pour l'année 2017. A titre comparatif, il ressort des bilans qu'en 2014, le chiffre d'affaire se situait encore à 182.159,22 euros, en 2015 à 127.972,69 euros et en 2016 à 66.536,88 euros.

Le tribunal décide qu'il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé *ex aequo et bono* l'indemnité due pour les mois de janvier 2017 à mars 2017 inclus au montant de 10.000.- euros.

Le commerce ayant pu être exploité au moins partiellement pendant les autres mois de l'année 2017 et les parties appelantes bénéficiant déjà d'une réduction de loyer, le tribunal retient encore qu'il y a lieu de fixer *ex aequo et bono* l'indemnité due au montant de 10.000.- pour les mois d'avril 2017 au 31 décembre 2017 inclus.

Suivant les bilans versés en cause, le chiffre d'affaires pour l'année 2018 se situe à 62.012,53 euros et ce pour les seuls mois de janvier 2018 au 16 juillet 2018. La demande à se voir allouer une indemnité quant à la perte du chiffre d'affaires est partant à dire non fondée pour ce qui est de la période de janvier 2018 au 16 juillet 2018.

Il s'ensuit des considérations qui précèdent qu'il échet partant de condamner la société anonyme **SOC.2.)** à payer aux parties appelantes à titre de perte de chiffre d'affaires la somme de 10.000 + 10.000 = 20.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2009, date de la demande en justice.

#### Quant à la demande en dommages et intérêts pour l'avarie des marchandises

Les parties appelantes réclament le montant de 800.- euros à titre de perte de marchandises par suite des coupures d'électricité.

Ce montant reste à l'état de pure allégation et n'est établi par aucune pièce en cause, de sorte que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit la demande non fondée.

#### Quant à la demande en paiement de la surprime d'assurance

Les parties appelantes demandent à voir condamner la société anonyme **SOC.2.)** à lui payer la somme de 1.400.- euros à titre de surprime assurance.

A l'instar du premier juge, le tribunal constate que le montant réclamé ne ressort pas des pièces versées en cause et le jugement entrepris est également à confirmer en ce qu'il a dit la demande non fondée.

Quant au remboursement de la facture SOC.3.)

Les parties appelantes demandent encore à voir condamner la société anonyme SOC.2.) à lui rembourser le montant de 219,02 euros à titre de la facture d'électricien SOC.3.).

Comme déjà ci-dessus pour la surprime d'assurance, ce montant n'est nullement établi par pièce, de sorte que la demande est également à rejeter et ce par confirmation du jugement entrepris.

Quant à la demande de la société anonyme SOC.2.) à la voir tenir quitte et indemne

La société anonyme SOC.2.) demande « à voir condamner la société anonyme IMMO.1.) à la tenir quitte et indemne pour la différence entre les loyers dus par le sous-locataire sinon tout autre montant ou indemnité à évaluer par le tribunal ou par voie d'expert » et « à la tenir quitte et indemne pour toute condamnation portant sur des dommages et intérêts ou perte de jouissance ».

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner la société anonyme SOC.2.) à restituer la somme de 2.455,50 euros à titre de loyer de janvier 2017.

C'est à juste titre que le premier juge a décidé que la société anonyme IMMO.1.) a, en tant que propriétaire des lieux failli à son obligation de délivrer la jouissance des lieux à son propre locataire, la société anonyme SOC.2.). Il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris, de dire que la société anonyme IMMO.1.) doit tenir la société anonyme SOC.2.) quitte et indemne de cette condamnation à hauteur de 2.455,50.- euros.

Aucun loyer n'est dû par les sous-locataires pour les mois de février 2017 et mars 2017. Il y a partant lieu, au vu du principe énoncé ci-dessus, de condamner la société anonyme IMMO.1.) à payer à la société anonyme SOC.2.) la somme de  $2 \times 2.455,50 = 4.911.-$  euros.

En ce qui concerne la période du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 31 mai 2017 inclus, les locataires ont payé un loyer mensuel de 1.000.- euros. Il s'ensuit qu'il en reste une différence de loyer de  $2.455,50 - 1.000 = 1.455,50$  euros par mois soit au total  $2 \times 1.455,50$  euros = 2.911.- euros. La perte de loyers étant dû au manquement du propriétaire de la bâtisse, il y a lieu de condamner la société anonyme IMMO.1.) de payer à la société anonyme SOC.2.) la somme de 2.911.- euros.

En ce qui concerne la période du 1<sup>er</sup> juin 2017 au 16 juillet 2018, il y a lieu de se référer au tableau suivant :

Mois	Loyer dû	Loyer payé	Différence
Juin 2017	2.471,92	1.000.-	1.471,92
Juillet	2.486,90	1.000.-	1.486,90
Août	2.486,90	1.000.-	1.486,90
Septembre	2.486,90	1.000.-	1.486,90
Octobre	2.486,90	1.000.-	1.486,90
Novembre	2.502,48	1.000.-	1.502,48
Décembre	2.502,48	1.000.-	1.502,48
Janvier 2018	2.502,48	1.000.-	1.502,48
Février	2.502,48	1.000.-	1.502,48
Mars	2.502,48	1.000.-	1.502,48
Avril	2.502,48	1.000.-	1.502,48
Mai	2.502,48	1.000.-	1.502,48
Juin	2.502,48	1.000.-	1.502,48
1 <sup>er</sup> au 16 juillet	1.291,60	1.000.-	291,60
<b>TOTAL</b>			<b>19.730,96</b>

Il y a partant lieu de condamner la société anonyme **IMMO.1.)** à payer à la société anonyme **SOC.2.)** le montant de 19.730,96 euros.

Le contrat de sous-location est d'approvisionnement étant résilié au 16 juillet 2018, plus aucun loyer ne saurait être dû pour la période postérieure à cette date. La société anonyme **SOC.2.)** invoque que le contrat de bail principal la liant à la société anonyme **IMMO.1.)** aurait malgré tout continué à prendre effet après le 16 juillet 2018. Or, le tribunal n'est actuellement aucunement saisi du contrat de bail principal régissant les relations entre la société anonyme **SOC.2.)** et la société anonyme **IMMO.1.)** et encore moins d'une demande en résiliation judiciaire de ce contrat de bail principal, qui selon les dires de la société anonyme **SOC.2.)** serait même impossible au vu du fait qu'il s'agirait d'un contrat de bail général concernant plusieurs immeubles.

La société anonyme **SOC.2.)** est encore à condamner à payer aux parties appelantes la somme de 20.000.- euros à titre de perte de chiffre d'affaire.

Lors des plaidoiries de première instance la société anonyme **SOC.2.)** a demandé « *la condamnation de la société anonyme **IMMO.1.)** s.a. à la tenir quitte et indemne (la **SOC.2.)**) de toute diminution ou perte de loyer éventuellement prononcée à son égard au profit des sous-locataires* » et de l'entendre « *condamner à indemniser (la **SOC.2.)**) pour la différence entre les loyers dus par le sous-locataire en vertu du contrat de sous-location sinon tout autre montant à évaluer par le tribunal ou par voie d'expert notamment de la réduction de loyer vis-à-vis de la **SOC.2.)** éventuellement dans le jugement à intervenir* ».

En instance d'appel, la société anonyme **SOC.2.)** demande à ce que « *la partie défenderesse **IMMO.1.)** s'entende condamner à tenir quitte et indemne la **SOC.2.)** pour la différence entre les loyers dus par le sous-locataire en vertu du contrat de*

sous-location sinon tout autre montant ou indemnité à évaluer par le tribunal ou par voie d'expert (...) ».

Force est de constater que telle demande n'a pas été formulée en ces termes en première instance et qu'il s'agit donc d'une demande nouvelle en instance d'appel.

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 ni la société anonyme **IMMO.1.)** ni les parties appelantes n'ont pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, elle est à déclarer recevable.

En l'occurrence, au vu de l'ensemble des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, le tribunal décide qu'il est établi à suffisance de droit en cause que la perte de chiffre d'affaires résulte directement du mauvais état de l'immeuble et qu'il convient partant de condamner la société anonyme **IMMO.1.)** de tenir la société anonyme **SOC.2.)** quitte et indemne de cette condamnation à hauteur de la somme de 20.000.- euros tel que retenu ci-avant à ce titre.

#### Quant aux indemnités de procédure et frais

**A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** demandent à voir condamner la société anonyme **SOC.2.)** à lui payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 2.500.- euros pour la première instance et de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

La société anonyme **SOC.2.)** demande à voir condamner **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 3.000.- euros.

La société anonyme **IMMO.1.)** sollicite une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour les deux instances.

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 anonyme **IMMO.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée, et ce tant pour la première instance par confirmation du jugement entrepris que pour l'instance d'appel.

A défaut par la société anonyme **SOC.2.)** 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 tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est également à déclarer non fondée.

La demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à se voir allouer une indemnité de procédure est à dire fondée à hauteur de 750.- euros pour la première instance par réformation du jugement entrepris et à hauteur de 1.250.- euros pour l'instance d'appel.

Il y a partant lieu de condamner la société anonyme **SOC.2.)** à payer à **A.)** et à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** la somme totale de  $1.250 + 750 = 2.000.-$  euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance ainsi que pour l'instance d'appel.

La société anonyme **SOC.2.)** ayant elle-même déposé la requête introductive d'instance, il n'y a pas lieu de condamner la société anonyme **IMMO.1.)** à la tenir quitte et indemne de cette condamnation.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de Procédure Civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

La société anonyme **SOC.2.)** restant tenue d'une condamnation à l'égard des parties appelantes, le tribunal décide qu'il y a lieu de condamner la société anonyme **SOC.2.)** aux frais et dépens des deux instances.

Il s'ensuit de tout ce qui précède que l'appel principal est partiellement fondé, que l'appel incident interjeté par la société anonyme **SOC.2.)** est partiellement fondée et que l'incident interjeté par la société anonyme **IMMO.1.)** est non fondé.

### **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 incidents en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondée,

dit l'appel incident interjeté par la société anonyme **SOC.2.)** partiellement fondée,

dit l'appel incident interjeté par la société anonyme **IMMO.1.)** non fondée,

partant en conséquence et sur base des motifs retenus dans l'ensemble de la motivation du présent jugement,

dit non fondée la demande de la société anonyme **SOC.2.)** formulée à l'égard de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à titre d'arriérés de loyers et à titre d'indemnité d'occupation,

partant en déboute,

dit fondée la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à titre de remboursement du loyer de janvier 2017 pour un montant de 2.455,50 euros,

partant condamne la société anonyme **SOC.2.)** à payer à **A.)** et à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** la somme de 2.455,50 euros,

condamne la société anonyme **IMMO.1.)** à tenir la société anonyme **SOC.2.)** quitte et indemne de cette condamnation,

dit fondée la demande **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à titre de perte de chiffre d'affaires à hauteur de 20.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2009,

partant condamne la société anonyme **SOC.2.)** à payer à **A.)** et à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** la somme de 20.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2009,

condamne la société anonyme **IMMO.1.)** à tenir la société anonyme **SOC.2.)** quitte et indemne de cette condamnation,

dit non fondée la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité à titre d'avarie de marchandises,

partant en déboute,

dit non fondée la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité à titre de surprime d'assurance,

partant en déboute,

dit non fondée la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** en paiement de la facture de la société **SOC.3.),**

partant en déboute,

dit le contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 15 mai 2013 est résilié de plein droit avec effet au 16 juillet 2018,

dit fondée la demande de la société anonyme **SOC.2.)** à titre de différence entre les loyers dus par le sous-locataire en vertu du contrat de sous-location et les loyers effectivement payés par le sous-locataire jusqu'à concurrence du montant total de à hauteur de  $4.911 + 2.911 + 19.730,96 = 27.552,96$  euros,

partant condamne la société anonyme **IMMO.1.)** à payer à la société anonyme **SOC.2.)** la somme de 27.552,96 euros,

dit la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance fondée à hauteur de 750.- euros,

partant condamne la société anonyme **SOC.2.)** à payer à **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

dit la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à hauteur de 1250.- euros,

partant condamne la société anonyme **SOC.2.)** à payer à **A.)** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** le montant de 1250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande de la société anonyme **SOC.2.)** en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de la société anonyme **IMMO.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et ce tant pour la première instance que pour l'instance d'appel,

partant en déboute,

condamne la société anonyme **SOC.2.)** aux frais et dépens des deux instances.