

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

**Jugement bail commercial (XIVe chambre)**  
**2024TALCH14/00081**

Audience publique du mercredi, dix juillet deux mille vingt-quatre

**Numéro TAL-2023-04525 du rôle**

**Composition :**

Séverine LETTNER, vice-président,  
Anne-Laure SEDRANI, premier juge,  
Frank KESSLER, juge-délégué,  
Eliane CLAUDE, greffière.

**Entre**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 25 avril 2023,

intimée sur appel incident,

comparant Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, assisté de Maître Joe MENDES, avocat à la Cour constitué, les deux demeurant à Luxembourg,

**et**

1) PERSONNE1.) et son épouse

2) PERSONNE2.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

3) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

L'affaire, inscrite sous le numéro TAL-2023-04525, fut fixée pour plaidoiries d'abord à l'audience publique du lundi 30 octobre 2023, puis à l'audience publique du mercredi, 7 février 2024 à 09.00 heures, salle JT 1.02.

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

Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l., fut entendu en ses explications.

Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat, comparant pour PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ainsi que pour PERSONNE3.), fournit ses réponses.

L'affaire fut refixée pour continuation des débats à l'audience publique du lundi, 22 avril 2024 à 09.00 heures, salle TL 1.04.

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

Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l., fut entendu en ses explications complémentaires.

Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ainsi que pour PERSONNE3.), fournit ses réponses complémentaires.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mercredi, 10 juillet 2024, le

## JUGEMENT QUI SUIVIT :

### 1. Faits constants et indications de procédure

En date du 17 octobre 2017, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu un contrat de bail commercial avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)).

Le contrat porte sur un local de commerce situé au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et aux sous-sols d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.) (aussi appelé résidence ENSEIGNE5.)) et le loyer mensuel est fixé à un montant de 22.000 euros.

Le contrat prévoyait une prise d'effet le 1<sup>er</sup> novembre 2017, mais dans les faits la remise des clés a eu lieu le 23 mars 2018.

En vue de l'exploitation de son commerce, la société SOCIETE1.) a dû réaliser des travaux dans les lieux loués, de sorte qu'elle s'est vu accorder une gratuité de loyer pendant quatre mois, correspondant aux mois de janvier, février, mars et avril 2018.

Le 18 juin 2018, les parties ont conclu un avenant au contrat de bail afin de reporter le paiement du premier loyer du 1<sup>er</sup> mai 2018 au 1<sup>er</sup> octobre 2018. La société SOCIETE1.) s'est donc vu accorder une gratuité des loyers pour les mois de mai, juin, juillet, août et septembre 2018, soit 5 mois supplémentaires.

Courant des années 2020, 2021 et 2022, la société SOCIETE1.) est restée en défaut de paiement de plusieurs loyers.

Par requête déposée au greffe en date du 6 décembre 2022, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 324.358,74 euros au titre d'arriérés de loyers pour les années 2020, 2021, 2022 et pour les arriérés de charges relatifs aux années 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021, outre les intérêts.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont encore sollicité la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la société SOCIETE1.) au déguerpissement des lieux loués.

Ils ont enfin sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance du 21 février 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont augmenté leur demande en paiement à concurrence des loyers échus pour les mois de janvier et février 2023. Après déduction de deux acomptes de 22.000 euros chacun, ils ont conclu à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 324.358,74 euros, outre les intérêts.

La société SOCIETE1.) a contesté la demande en faisant valoir qu'il y aurait lieu à compensation entre l'investissement réalisé par elle pour les travaux de mise en conformité et le montant dû au titre des arriérés de loyers.

A titre subsidiaire, elle a réclamé dix mois de gratuité de loyers supplémentaires, sinon à voir déclarer l'article 2, paragraphe 8 et l'article 4, paragraphes 1 et 2 du contrat de bail nuls.

La société SOCIETE1.) a encore sollicité l'institution d'une expertise et elle a demandé à voir faire application de l'exception d'inexécution pour autant qu'une faute serait retenue dans son chef.

A titre reconventionnel, elle a demandé la condamnation de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au paiement d'un montant de 1.348.709,61 euros, sinon d'un montant de 948.709,61 euros, sinon d'un montant de 684.709,61 euros.

Par jugement n°835/23 rendu le 14 mars 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré les demandes principales et reconventionnelles recevables et a donné acte à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande au titre des arriérés de loyers et de ce qu'ils se réservent le droit de réclamer ultérieurement les adaptations indiciaires du loyer.

Il a dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers à concurrence de la somme de 264.000 euros, a condamné la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 264.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2022 jusqu'à solde, a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties, a condamné la société SOCIETE1.) à quitter les lieux endéans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement et a dit non fondées la demande en paiement des arriérés de charges locatives ainsi que la demande reconventionnelle.

Le juge de paix a enfin dit qu'il n'y avait pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et il condamné la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 500 euros

sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, lui notifié le 17 mars 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 25 avril 2023.

Aux termes de son acte d'appel, la société SOCIETE1.) demande à voir débouter PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l'ensemble de leur demande et elle demande à voir faire droit à ses demandes tendant à la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 503.883 euros, résultant de la compensation opérée, ou toute autre somme correspondant à cette différence à évaluer par le tribunal *ex aequo et bono* ou à dire d'expert.

Elle demande également la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au paiement de la somme de 4.194.000 euros, correspondant à la plus-value théorique de l'immeuble suite aux travaux effectués par l'appelante, sinon à la somme correspondant à la prise en valeur de l'immeuble suite aux travaux effectués et déterminée par une expertise judiciaire, sinon la somme de 767.883,61 euros correspondant au montant du surinvestissement, sinon la somme de 367.883,61 euros, sinon à toute autre somme à évaluer *ex aequo et bono* ou à dire d'expert.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les parties intimées) concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Ils relèvent appel incident en ce que le juge de première instance a rejeté leur demande tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 60.358,74 euros au titre des arriérés de charges locatives.

Lors des plaidoiries en appel, les parties intimées ont augmenté leur demande en paiement des arriérés de loyers à concurrence d'un montant de 66.000 euros, correspondant aux loyers de mois de mars 2023, mars 2024 et avril 2024, outre les intérêts. Ils sollicitent dès lors la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant total de 330.000 euros, outre les intérêts.

## **2. Appréciation**

### **2.1. La demande en paiement des arriérés de loyer**

#### **2.1.1. La nullité de certaines dispositions du contrat de bail commercial**

La société SOCIETE1.) reproche au premier juge d'avoir statué *infra petita* pour ne pas s'être prononcé sur le moyen tiré de la nullité de l'article 2, paragraphe 8 du contrat de bail pour cause de caractère léonin.

Elle fait valoir que ce serait à tort que le premier juge aurait retenu qu'elle n'aurait pas clairement visé le paragraphe objet de la demande en nullité, alors que le paragraphe concerné aurait été lu et longuement débattu lors des plaidoiries de première instance.

La société SOCIETE1.) fait ensuite valoir qu'il y aurait lieu à annulation de l'article 2, paragraphe 8, sinon paragraphe 10 et de l'article 4 paragraphes 1 et 2 du contrat de bail principalement pour constituer des clauses léonines, sinon subsidiairement en application de l'arrêt SOCIETE2.) rendu par la Cour de cassation française en date du 22 octobre 1996.

Elle soutient que ces dispositions auraient pour conséquence de faire peser sur le bailleur comme seule obligation la remise des clés et la mise à disposition des lieux loués. Le bailleur serait ainsi déchargé de toutes les autres obligations typiques lui incombant en matière de bail. A contrario, cela ferait peser sur le locataire toutes les obligations de mise en conformité des locaux et, partant, les risques éventuels qui en découleraient faisant obstacle à l'exploitation des lieux et plus particulièrement ceux dont les solutions relèveraient des seuls pouvoirs du bailleur.

L'article 2, paragraphe 8, sinon paragraphe 10 et de l'article 4 paragraphes 1 et 2 du contrat de bail créeraient dès lors un déséquilibre significatif entre les cocontractants, alors qu'ils procureraient un avantage exorbitant au bailleur. En effet, le bailleur serait exonéré de ses obligations tenant à la nature du contrat. Les dispositions précitées videraient le contrat de sa substance.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande l'annulation de l'article 2, paragraphe 8, sinon paragraphe 10 et de l'article 4 paragraphes 1 et 2 du contrat de bail en application de jurisprudence issue de l'arrêt SOCIETE2.) rendu par la Cour de cassation française en date du 22 octobre 1996.

Les parties intimées concluent au rejet de la demande en annulation au motif que l'article 2, paragraphe 8, sinon paragraphe 10 et de l'article 4 paragraphes 1 et 2 du contrat de bail auraient été librement négociés entre parties et que la société SOCIETE1.) aurait obtenu une gratuité de loyer à titre de contrepartie.

Elles font valoir que les clauses litigieuses ne présenteraient aucune disproportion, de sorte que la nullité ne serait pas justifiée.

Elles contestent encore l'application de l'arrêt SOCIETE2.) au motif que la preuve d'un trouble de jouissance paisible dans le chef de la société SOCIETE1.) ne serait pas rapportée en l'espèce.

### *Appréciation*

Quant au reproche déduit de ce que le premier juge aurait statué *infra petita* pour ne pas s'être prononcé sur la demande tendant à l'annulation de l'article 2, paragraphe 8 du contrat de bail alors que cette disposition aurait été lue et débattue lors de l'audience de plaidoiries, il y a lieu de retenir que le premier juge a écrit aux pages 9 et 10 de son jugement ce qui suit :

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

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

*d'indiquer précisément quelle clause du contrat est visée par sa demande, il y a lieu de rejeter la demande en ce qui concerne l'article 2 du contrat de bail ».*

En se prononçant de la sorte, le premier juge a clairement exprimé, qu'à ses yeux, la société SOCIETE1.) n'a pas indiqué avec suffisamment de précision quels paragraphes de l'article 2 du contrat de bail étaient visés par la demande en annulation et que par conséquent le premier juge n'était pas en mesure de répondre à la demande en nullité.

Le fait pour le premier juge de ne pas avoir répondu à un moyen soulevé par la société SOCIETE1.) faute de précision suffisante de ce moyen ne constitue pas une omission de statuer. Par conséquent, le tribunal retient que le premier juge n'a partant pas statué *infra petita*.

En ce qui concerne la demande en annulation pour cause de caractère léonin, il y a lieu de rappeler qu'une clause léonine a pour but de procurer, lors de l'exécution du contrat, à l'un des cocontractants un avantage exorbitant par rapport aux autres (JurisClasseur civil, archives antérieures au 1<sup>er</sup> octobre 2016, art. 1146 à 1155, fasc. 22).

De prime abord, le tribunal relève que l'article 2 du contrat de bail comporte plusieurs paragraphes et que ceux-ci ne sont pas numérotés. Ensuite, le tribunal ne parvient pas à retracer la numérotation des paragraphes telle que reprise par la société SOCIETE1.). Compte tenu du fait que les paragraphes dont l'annulation est demandée sont cités dans leur intégralité dans l'acte d'appel, le tribunal fera abstraction de toute numérotation en relation avec lesdits paragraphes.

Les paragraphes de l'article 2 du contrat de bail dont l'annulation est sollicitée se lisent comme suit :

*« Le locataire s'engage à payer, outre le loyer ses frais de chauffage, d'eau, taxe de canalisation, d'électricité, de téléphone, frais d'entretien et de mise en conformité des locaux, des ascenseurs, etcetera, ses frais pour l'enlèvement et l'incinération des ordures ménagères ainsi que toutes les taxes des compteurs correspondants etcetera.*

*Le locataire s'engage aussi à payer tous les frais d'entretiens, de réparations et de remplacements des refroidissements chaud et froid, ses raccords, les câblages électriques, centrale électrique, alarme, raccords téléphoniques, les conduites à air, armoires de bureaux, toit, coupoles, faux planchers, peinture, porte électrique au sous-sol, double plafond avec ses lampes etcetera ».*

L'article 4, paragraphes 1 et 2 du contrat de bail se lit comme suit :

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

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

L'article 1719 du code civil dispose :

*« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

- 1. de délivrer au preneur la chose louée ;*
- 2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;*

3. *d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.* »

L'article 1720 du même code continue : « *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.* »

Sont ainsi en principe à la charge du bailleur les réparations relatives aux égouts et aux canalisations, aux installations sanitaires et de chauffage, à l'électricité et au tableau électrique.

Les dispositions susvisées ne sont toutefois pas d'ordre public, de sorte que les parties peuvent y déroger dans le contrat par une clause dispensant le bailleur de son obligation d'entretien ou de réparation. Si de telles clauses sont en principe licites, elles sont cependant d'interprétation stricte et à interpréter en faveur de celui qui s'oblige, donc du locataire. (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, n°92, p.83).

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément de la cause que les clauses litigieuses du contrat n'aient pas été librement négociées entre parties au moment de la conclusion du contrat de bail.

Il est constant en cause que les lieux loués nécessitaient des travaux afin que la société SOCIETE1.) puisse y exercer son activité commerciale.

Il résulte du contrat de bail que ces travaux ont été évalués à la somme de 400.000 euros et que la société SOCIETE1.) s'est vu allouer une gratuité de loyer de quatre mois en contrepartie de la réalisation de ces travaux. La société SOCIETE1.) s'est encore vu allouer une période de gratuité de cinq mois supplémentaires au titre de l'avenant au contrat de bail. Elle a donc bénéficié d'une gratuité de loyer de neuf mois.

Le tribunal retient que compte du fait que les clauses du contrat de bail ont été librement négociées entre parties et que la société SOCIETE1.) s'est vu allouer une contrepartie non négligeable en raison des travaux à réaliser à sa charge, l'article 2, paragraphe 8, sinon paragraphe 10 et de l'article 4 paragraphes 1 et 2 du contrat de bail n'accordent pas aux bailleurs un avantage exorbitant. Le simple fait que les travaux aient finalement coûtés plus chers qu'initialement évalués ne saurait entraîner une disproportion profitant aux bailleurs.

Par conséquent, le tribunal retient que l'article 2, paragraphe 8, sinon paragraphe 10 et de l'article 4 paragraphes 1 et 2 du contrat de bail constituent des clauses valables, de sorte qu'il n'y a pas lieu à annulation.

Le moyen est dès lors à rejeter pour être non fondé tant en ce qu'il est basé sur le caractère léonin de l'article 2, paragraphe 8, sinon paragraphe 10 et de l'article 4 paragraphes 1 et 2 du contrat de bail, qu'en ce qu'il est basé sur l'arrêt SOCIETE2.).

### **2.1.2 La violation de l'obligation d'entretien et de jouissance paisible**

La société SOCIETE1.) soutient que les parties intimées auraient failli, en leur qualité de bailleurs, à leurs obligations d'entretien et de jouissance paisible.

Elle reproche aux parties intimées d'avoir commis une faute alors que les lieux loués ne disposeraient pas de compartiments coupe-feu, que le système de détection de fumée serait désuet, tel que cela résulterait de l'audit de sécurité de la société SOCIETE3.) S.à.r.l. du 5 mars 2018, que le nombre d'issues de secours serait insuffisant, tel que cela résulterait d'un audit réalisé par la société SOCIETE4.) SA en date du 3 avril 2018. De plus, le système de chauffage et de climatisation serait affecté d'une panne irréparable.

Elle expose également que l'exploitation des lieux loués aurait nécessité la conclusion d'une servitude de passage. Or, les bailleurs n'auraient entrepris aucune démarche afin que la conclusion d'une telle convention aboutisse. Au contraire, ce serait la société SOCIETE1.) qui aurait dû prendre les devants. Suite à la communication d'un projet de convention, les bailleurs auraient transmis un avis juridique à la société SOCIETE1.) et ils en seraient restés là. A ce jour, la convention de passage n'aurait toujours pas été signée.

La société SOCIETE1.) explique encore que faute de convention de passage, elle n'aurait pas pu créer la seconde issue de secours, de sorte qu'elle ne serait pas en mesure d'exploiter la totalité des lieux loués. En effet, seul le 1<sup>er</sup> étage serait exploité alors que l'immeuble en comporterait trois. Etant donné qu'elle ne serait pas en mesure d'exploiter l'intégralité des lieux loués, elle serait dans l'impossibilité de régler l'intégralité des loyers échus.

Elle se prévaut encore d'un refus d'accès au local poubelles et d'une indisponibilité des places de parking. Elle explique que les cartes d'accès au parking fournies ne fonctionneraient pas et que les copropriétaires ENSEIGNE2.) ADRESSE5.) auraient empêché l'accès aux places de parking par l'installation de poteaux. Bien que mis au courant de la situation, les bailleurs n'auraient rien entrepris pour y remédier.

Les parties intimées contestent l'ensemble des moyens adverses. Elles font valoir que le contrat de bail aurait été librement négocié entre parties et qu'en contrepartie des travaux à réaliser, la société SOCIETE1.) se serait vu allouer une gratuité de loyer pendant plusieurs mois.

Elles exposent que la société SOCIETE1.) ne les aurait jamais informées d'un quelconque problème en relation avec les lieux loués. Les premières réclamations seraient intervenues au mois d'avril 2020 au moment où le premier rappel pour le paiement des loyers aurait été adressé à la société SOCIETE1.). En tout état de cause, aucune dénonciation n'aurait été adressée aux bailleurs et les premiers reproches concrets auraient été formulés en 2022. Par ailleurs, tous les reproches formulés concernent des faits remontant à 2018.

Elles expliquent que les frais relatifs à la sécurité des lieux loués incomberaient au locataire. Elles ne contestent pas que les négociations relatives à la conclusion d'une convention de passage précaire n'aient jamais abouti. Toutefois, il résulterait du procès-verbal d'huissier dressé le 15 février 2023 et versé en cause par la société SOCIETE1.), qu'il n'existerait aucun problème avec les sorties de secours.

Les parties intimées font encore plaider qu'elles ne seraient pas concernées par la problématique de l'accès aux places de parking motif pris que cela relèverait de la compétence du syndicat de la résidence. L'accès serait lié au paiement de la redevance prévue dans la convention de passage précaire. La société SOCIETE1.) aurait reconnu en première instance ne pas avoir payé ladite redevance, de sorte qu'il serait normal que l'accès ne lui ait pas été accordé.

Elles exposent encore que les lieux loués seraient entièrement aménagés et que même une terrasse aurait été installée. En ce qui concerne l'accès aux emplacements de parking, le simple paiement de la redevance stipulée au contrat de bail permettrait de résoudre le problème.

Elles font enfin valoir que l'ensemble des pièces versées en cause dateraient de 2018 et qu'aucune d'entre elles, pas même le procès-verbal de constat du 15 février 2023 dressé de manière unilatérale, ne ferait état d'un quelconque problème avec la surface effectivement exploitable.

La société SOCIETE1.) fait répliquer qu'elle n'aurait pas payé la redevance redue à la copropriété en vertu de l'article 2 dernier alinéa du contrat de bail au motif que celle-ci serait due à titre de contrepartie d'un droit de passage. Ce droit de passage résulterait d'une convention de passage précaire conclue le 18 février 1992 entre les parties intimées et le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE2.) et qui aurait été résiliée en 2016. Faute de convention valable, aucune redevance ne serait due.

L'omission volontaire de conclure la convention de passage précaire, empêchant l'accès aux places de parking ou encore aux quais de livraison constituerait une violation par les parties intimées de leur obligation de garantir la jouissance paisible, sinon d'entretenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués.

### *Appréciation*

L'article 1719 du code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Les travaux d'entretien incombant au propriétaire se limitent cependant aux travaux nécessaires à l'entretien de la chose louée conformément à l'usage que les parties ont voulu réserver à la chose dès la formation du contrat de bail. Le bailleur ne répond cependant pas des fautes du locataire.

Conformément à l'article 1720 du même code, le bailleur doit faire pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives. Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, le bailleur doit garantir 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 de la conclusion du contrat de bail. 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, est un vice. Il appartient aussi au locataire d'avertir le bailleur de la nécessité d'effectuer des réparations ou de dégradations du bien loué (M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n° 808).

Suivant les dispositions légales précitées, l'obligation de délivrance implique que le bailleur est tenu de mettre à disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat et que l'objet répond aux prescriptions légales en vigueur.

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

Tenu de délivrer le bien en bon état, le bailleur est également obligé de l'entretenir pendant la durée du louage. Il doit entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués.

Il en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance. Il appartient au preneur d'établir les manquements allégués du bailleur à ses obligations légales et contractuelles.

En l'espèce, le tribunal relève que la société SOCIETE1.) ne verse aucune pièce de laquelle il ressortirait qu'elle aurait informé le bailleur des soi-disant problèmes liés à l'absence de compartiment coupe-feu, de la désuétude du système de détection de fumée et de la panne irréparable du système de chauffage et de climatisation.

Le même constat s'impose pour la surface exploitable. Il ne résulte d'aucune pièce soumise à l'appréciation du tribunal que la société SOCIETE1.) ne serait pas en mesure d'exploiter l'intégralité des lieux loués.

En ce qui concerne la convention de passage précaire, il y a lieu de relever que d'après les plaidoiries des parties et du projet de convention de passage précaire versé en cause, celle-ci devait permettre, d'une part, l'accès aux places de parking et, d'autre part, permettre un passage afin de créer une issue de secours supplémentaire.

Il ressort des éléments de la cause que des discussions ont eu lieu entre la société SOCIETE1.), les bailleurs et le syndicat de la copropriété afin d'établir une nouvelle convention précaire de passage. Un projet a été transmis aux propriétaires et à la société SOCIETE1.) en date du 29 avril 2019. Suite à cette communication, les bailleurs ont fait parvenir, en date du 18 mai 2019, à la société SOCIETE1.) un avis juridique duquel il résulte qu'il y aurait lieu de fixer le montant de l'indemnité de passage réduite à de plus justes proportions. Or, force est de constater que suite à ce courrier du 18 mai 2019, la société SOCIETE1.) ne s'est plus manifestée auprès des bailleurs afin de s'enquérir de l'avancement de la signature de la convention de passage précaire ou pour se plaindre de l'absence de signature de cette convention.

La société SOCIETE1.) n'a pas non plus dénoncé cette absence de signature de la convention à ses bailleurs avant la naissance du présent litige et les plaidoiries de première instance.

En tout état de cause, il y a lieu de relever qu'il résulte du procès-verbal de constat dressé par huissier de justice en date du 15 février 2023, que le local dispose de deux issues de secours, de sorte que ce problème ne semble plus être d'actualité.

Concernant le problème lié à l'accès aux emplacements de parking, le tribunal relève de prime abord, que les parties s'accordent pour dire que l'objet du contrat de bail englobait également des emplacements de parking, bien que le nombre de ces emplacements ne soit pas précisé.

Il n'est pas non plus contesté que les bailleurs ont délivré la jouissance desdites places de parking et que l'accès aux emplacements de parking est régulé par la copropriété voisine.

Le tribunal relève que l'argument de la société SOCIETE1.) suivant lequel aucune redevance ne serait due en contrepartie de l'accès aux parkings faute de convention de passage valablement conclue tombe à faux. En effet, il résulte d'un courrier du 31 mai 2022, que la société SOCIETE1.) n'a pas reçu les cartes d'accès pour le nouveau système de parking. Cela laisse supposer qu'elle disposait des anciennes cartes d'accès.

Il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que la société SOCIETE1.) n'aurait pas eu la jouissance des emplacements de parking avant le changement de système d'accès. Cela suppose dès lors le paiement par la société SOCIETE1.) de la redevance due à la copropriété.

Par conséquent, le tribunal en déduit que les problèmes d'accès aux emplacements de parking rencontrés par la société SOCIETE1.) résulte d'une absence de paiement de la redevance due de ce chef.

Il s'agit dès lors d'un litige se muant entre la société SOCIETE1.) et la copropriété ENSEIGNE2.) dont les bailleurs sont étrangers.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent, que la société SOCIETE1.) reste en défaut de verser la moindre pièce de laquelle il ressortirait qu'elle aurait informé les bailleurs des prétendus problèmes affectant les lieux loués.

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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3ième, 8 octobre 2004, n° 87202 du rôle).

Ce n'est qu'une fois que les bailleurs ont introduit la procédure en paiement des arriérés de loyers et en résiliation du contrat de bail, que la société SOCIETE1.) a fait valoir ces problèmes en relation avec les lieux loués.

Faute pour les bailleurs d'avoir été informés de l'existence des prétendus défauts, il ne saurait leur être reproché de ne pas y avoir remédié.

La société SOCIETE1.) reste dès lors en défaut de rapporter la preuve d'un manquement contractuel dans le chef des parties intimées, de sorte que le moyen laisse d'être fondé et doit être rejeté.

### **2.1.3. La violation de l'obligation de s'exécuter de bonne foi**

La société SOCIETE1.) fait valoir que les parties intimées n'auraient pas exécuté leurs obligations contractuelles de bonne foi alors qu'il serait établi en cause qu'ils n'auraient pas respecté leurs obligations d'entretien et de jouissance paisible telle que décrit ci-dessus sous le point 2.1.2.

Elle expose également qu'elle n'aurait pas bénéficié d'une gratuité de 9 mois, mais uniquement de 6 mois, soit 132.000 euros, compte tenu du fait qu'elle ne serait entrée en jouissance des lieux loués que le 23 mars 2018.

La société SOCIETE1.) soutient que les parties intimées auraient eu un comportement purement passif face aux difficultés financières qu'elle aurait rencontré suite à l'introduction des mesures sanitaires tenant au COVID-19. En effet, la pandémie et ses mesures sanitaires seraient sensiblement venues impacter l'exploitation de son activité. Elle reproche aux bailleurs de ne pas avoir fait droit à ses demandes de réduction, sinon de report, sinon d'annulation des loyers et d'avoir rejeté toute proposition d'arrangement.

Elle reproche enfin aux bailleurs une mauvaise foi en ce qu'ils souhaiteraient désormais vendre les lieux loués pour un prix de 10.094.000 euros alors que le contrat de bail aurait retenu comme valeur un montant de 5.900.000 euros.

Les parties intimées contestent toute violation de leur obligation de s'exécuter de bonne foi.

Elles font valoir que le contrat aurait été librement négocié entre parties et que la société SOCIETE1.) se serait vu accorder une gratuité de loyer conséquente en contrepartie des travaux à réaliser dans les lieux en vue de leur exploitation. Par ailleurs, au moment de la signature du contrat de bail, le montant du loyer aurait été adapté afin de tenir compte du contexte et la société SOCIETE1.) se serait vu offrir une possibilité d'achat des lieux loués. Finalement la société SOCIETE1.) se serait vu accorder bon nombre d'avantages.

Elles font encore valoir que le non-paiement des loyers en raison de la pandémie liée au COVID-19 n'aurait aucun lien avec les lieux loués en tant que tels. La pandémie ne saurait justifier le non-paiement des loyers pendant près de 3 ans, sinon un paiement des loyers au compte-gouttes depuis le début du litige entre parties.

### *Appréciation*

Aux termes de l'article 1134 du code civil « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

Suivant l'article 1134 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (Cour d'appel, 6 juin 2018, Pas. 39, p. 44).

Dans cet esprit, l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef de tous les cocontractants, - bailleur et locataire -, un devoir de solidarité et de loyauté : en effet, les parties doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel, mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention, en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre partie (Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F).

L'abus de droit suppose ainsi l'exercice d'un droit d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente.

En principe, le bailleur ne commet pas d'abus de droit en exigeant le paiement du loyer complet. L'exécution de bonne foi du contrat peut, cependant, aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits. Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat (Cass. com. fr., 3, novembre 1992, Bull. 92, IV, n° 338).

Pour apprécier s'il y a violation de l'exécution de bonne foi, respectivement un abus de droit, l'appréciation ne doit cependant pas être unilatérale, axée exclusivement sur le comportement du créancier, en l'espèce le bailleur, s'agissant de l'obligation du paiement du loyer. Pour déceler une telle violation, il convient d'analyser à partir des faits, à l'aune de toutes les exigences de la bonne foi et de la norme de prudence tant le comportement du créancier que celui du débiteur.

En ce qui concerne les difficultés dans la jouissance des lieux loués dont la société SOCIETE1.) se prévaut, il y a lieu de renvoyer aux développements faits ci-dessus (cf. point 2.1.2). En effet, le tribunal n'ayant retenu aucune violation de leurs obligations d'entretien et de jouissance paisible dans le chef des bailleurs, un manquement à leur obligation de s'exécuter de bonne foi laisse également d'être établi.

Concernant la prétendue mauvaise foi dans le chef des bailleurs du fait de l'augmentation du prix de vente des lieux loués, le tribunal relève qu'entre le moment de la signature du contrat

de bail en 2017 et la mise en vente en 2023, respectivement 2024, le marché immobilier a connu une évolution fulgurante. L'augmentation du prix de vente ne saurait dès lors être uniquement imputable aux travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

Par ailleurs, il ne saurait dès lors être reproché aux bailleurs de souhaiter vendre leur bien au prix du marché. De plus, le contrat de bail prévoit une clause d'attribution préférentielle au locataire.

Le moyen laisse dès lors d'être fondé de ce chef.

La société SOCIETE1.) reproche encore aux bailleurs un manquement à leur obligation de s'exécuter de bonne foi en relation avec la pandémie liée au COVID-19.

A titre préliminaire, il convient de rappeler que la pandémie liée au Covid-19 a frappé le monde entier et les gouvernements des différents pays ont adopté des mesures rigoureuses pour lutter contre la propagation du virus.

Au Luxembourg, le Gouvernement a également adopté de telles mesures, y compris celles consistant à imposer temporairement la fermeture des commerces et magasins, à l'exception de certains secteurs considérés comme essentiels.

En particulier, par règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 en son article 2, les autorités compétentes ont décidé que *« concernant les établissements recevant du public les activités de nature culturelle, sociale, festive, sportive et récréative sont suspendus. Les aires de jeux sont fermées. Les établissements relevant des secteurs culturels, récréatifs, sportifs et HORECA sont fermés. Il en est de même des cantines d'entreprises, sauf dans le respect d'une distance interpersonnelle de deux mètres. L'interdiction ne vise pas les services à emporter, de drive-in et de livraison à domicile. L'interdiction ne vise pas les hôtels. Toutefois, les restaurants et les bars d'hôtel, à l'exception du room-service et du service à emporter, sont fermés. »*

L'article 3 alinéa 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal précité poursuit, *« Toutes les activités commerciales et artisanales qui accueillent un public sont interdites »*, à l'exception des activités énumérées en son paragraphe 2.

A partir du 7 avril 2021, des mesures sanitaires assouplissantes ont été ordonnées successivement.

En l'espèce, le tribunal relève que la société SOCIETE1.) ne fournit aucun descriptif détaillé de son activité commerciale, ni aucune information quant à l'impact réel de la pandémie liée au COVID-19 sur son activité.

S'il résulte d'un courrier du 22 avril 2020 que les réservations auraient été entièrement annulées pour le mois de mars 2020 et les mois suivants, que de nombreuses sociétés retarderaient le paiement et que les salariés sauraient accepter une baisse de salaire, force est de constater que ces déclarations de la société SOCIETE1.) ne sont corroborées par aucun élément soumis en cause.

En effet, le tribunal ne dispose d'aucune donnée concrète quant à l'impact sur le chiffre d'affaires, d'autant plus que pour les mois de mars et avril 2020 les loyers ont été payés.

De plus la société SOCIETE1.) indique elle-même dans son acte d'appel que *« l'introduction des mesures sanitaires tenant au COVID-19 qui sont sensiblement venues impacter*

*l'exploitation de leur activité, demandant soit la réduction, soit le report soit encore l'annulation de certains loyers » (page 17 dernier alinéa de l'acte d'appel, le tribunal souligne).*

Faute de disposer d'éléments suffisants afin d'évaluer l'impact réel des mesures sanitaires liées à la pandémie du COVID-19, le tribunal retient que la société SOCIETE1.) reste en défaut de démontrer l'existence d'un préjudice dans son chef de ce fait.

Par voie de conséquence, il ne saurait être reproché aux bailleurs une exécution de mauvaise foi des dispositions contractuelles applicables entre parties, et notamment de ne pas avoir accordé de réduction, sinon de gratuité de loyers supplémentaires.

Cette branche du moyen laisse partant d'être fondée.

En ce qui concerne finalement la gratuité de loyer prévue contractuellement entre parties, le tribunal relève qu'aux termes du contrat de bail, celui-ci devait prendre effet le 1<sup>er</sup> novembre 2017 sous condition que l'habitation soit libre.

L'article 2 du contrat de bail prévoit encore que la société SOCIETE1.) s'est vu allouer quatre mois de gratuité, à savoir les mois de janvier 2018, février 2018, mars 2018 et avril 2018.

Aux termes de l'avenant au contrat de bail conclu le 18 juin 2018, la société SOCIETE1.) s'est vu accorder une gratuité de loyers supplémentaire de cinq mois, à savoir les mois de mai 2018, juin 2018, juillet 2018, août 2018 et septembre 2018.

Au total, la société SOCIETE1.) bénéficiait, en application des dispositions contractuelles liant les parties, de neuf mois de gratuité de loyers.

Il résulte cependant des éléments de la cause et notamment de l'attestation de remise des clés que la société SOCIETE1.) n'a reçu les clés qu'en date du 23 mars 2018. Ce fait n'est pas contesté par les bailleurs. La société SOCIETE1.) n'a dès lors eu la jouissance des lieux loués qu'à partir du 23 mars 2018 et aucun loyer n'était dû avant cette date.

En tenant compte de la date de la remise des clés comme point de départ du paiement des loyers, le tribunal relève que le premier loyer redû était celui du mois d'avril 2018. Les neuf mois de gratuité prenant court à partir du mois d'avril 2018, le premier paiement de loyer est à reporter du 1<sup>er</sup> octobre 2018, tel que prévu par l'avenant au contrat de bail, au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le tribunal relève toutefois que la société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'elle aurait payé les loyers des mois d'octobre, novembre et décembre 2018.

Par conséquent, le tribunal n'est pas à même d'apprécier si la société SOCIETE1.) a été spoliée d'une partie de la gratuité des loyers prévue contractuellement.

Par conséquent, la société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'une mauvaise foi dans le chef des parties intimées.

Au vu des développements qui précèdent, le moyen est à rejeter pour être non fondé.

Le tribunal tient à relever que faute pour la société SOCIETE1.) d'avoir rapporté la preuve d'un manquement contractuel dans le chef des parties intimées et la preuve d'une violation de leur obligation de s'exécuter de bonne foi, il y a d'ores et déjà lieu de déclarer les demandes de la société SOCIETE1.) non fondées tant en ce qu'elle est basée sur la faute de la victime trouvant

son origine dans le comportement fautif des parties intimées qu'en ce qu'elle est basée sur le moyen tiré de l'exception d'inexécution pour être basée sur les mêmes faits reprochés .

Il en va de même de la demande tendant au paiement de dommages et intérêts pour trouble de jouissance et défaut d'entretien.

#### **2.1.4. Le montant des arriérés de loyers redus**

Au regard des développements qui précèdent, le tribunal retient que les bailleurs sont fondés à réclamer le paiement des arriérés de loyer pour les mois de mai, juin, juillet et août 2020, les mois de février, mars, mai, septembre et octobre 2021, les mois d'août, septembre, novembre et décembre 2022.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 264.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2022 jusqu'à solde.

A l'audience des plaidoiries du 22 avril 2024, les parties intimées ont augmenté leur demande à concurrence des loyers échus depuis le jugement entrepris, à savoir les mois de mars 2023, mars 2024 et avril 2024, soit 66.000 euros.

Ils ont demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 66.000 euros de ce chef.

La société SOCIETE1.) n'a pas contesté être redevable de ces loyers et compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande des parties intimées fondée et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 66.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 22 avril 2024 jusqu'à solde.

#### **2.1.5. Les autres demandes formulées par la société SOCIETE1.)**

##### **a) La vérification personnelle du juge**

La société SOCIETE1.) fait grief au juge de première instance d'avoir statué *infra petita* ou encore d'avoir commis une omission de statuer alors qu'il aurait simplement rejeté la demande sans autre indication ou motivation.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à voir faire droit à la demande et à voir procéder à une vérification personnelle par le juge en application des articles 379 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Elle expose que l'intérêt d'une telle vérification résiderait dans le fait d'entièrement saisir la constellation des lieux qui, tel qu'il découle des faits, présente une certaine complexité, laquelle est impossible de saisir à partir des explications écrites ou orales à l'audience.

Les parties intimées s'opposent à la demande motif pris qu'elle ne serait pas fondée. Par ailleurs, cette mesure ne servirait qu'à pallier l'absence de preuve.

##### *Appréciation*

Aux termes de l'article 379 du nouveau code de procédure civile « *Le juge peut, afin de les vérifier lui-même, prendre en toute matière une connaissance personnelle des faits litigieux, les*

*parties présentes ou appelées. Il procède aux constatations, évaluations, appréciations ou reconstitutions qu'il estime nécessaires, en se transportant si besoin est sur les lieux. »*

Le tribunal rappelle qu'une mesure d'instruction ne saurait être ordonnée, conformément à l'article 351 du nouveau code de procédure civile, en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Par carence, le législateur entend l'abstention d'une partie d'apporter à l'administration de la preuve d'un fait qu'elle allègue le concours qu'elle a la possibilité de fournir. La mesure d'instruction a en effet un caractère subsidiaire et est destinée à compléter les éléments de preuve que les parties ont soumis au juge. Il appartient dès lors à la société SOCIETE1.) d'établir ses moyens.

En l'espèce, au vu de toutes les considérations qui précèdent et notamment de l'absence d'un manquement contractuel dans le chef des parties intimées, la mesure demandée par la société SOCIETE1.) n'est pas pertinente.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) sur le fondement de l'article 379 du nouveau code de procédure civile.

#### **b) La demande en institution d'une expertise**

La société SOCIETE1.) fait grief au juge de première instance d'avoir statué *infra petita* ou encore d'avoir commis une omission de statuer alors qu'il aurait simplement rejeté la demande au motif que l'article 4, paragraphes 1 et 2 du contrat de bail ne serait pas une clause léonine.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à voir faire droit à la demande et à voir instituer une expertise en application de l'article 461 du nouveau code de procédure civile afin de « faire évaluer avec précision les frais incombant au locataire et les frais à charge du propriétaire et de dresser un décompte entre parties ». La mission d'expertise est plus amplement détaillée à la page 28 de l'acte d'appel.

Elle soutient que l'intérêt d'une telle expertise devrait être analysée en conjonction avec le moyen tiré de la violation par les parties intimées de leurs obligations découlant de l'article 1719 du code civil, par rapport au dommage, se traduisant par un gain manqué subi par la société SOCIETE1.) et par rapport au comportement des parties intimées et de la copropriété voisine, l'empêchant d'exploiter la totalité de la surface commerciale.

Les parties intimées s'opposent à la demande motif pris qu'elle ne serait pas fondée. Par ailleurs, cette mesure ne servirait qu'à pallier l'absence de preuve alors qu'aucune pièce versée en cause ne permettrait d'apprécier la nécessité d'effectuer une expertise en bonne et due forme.

#### *Appréciation*

L'article 461 du nouveau code de procédure civile prévoit que l'expertise n'a lieu d'être ordonnée que dans le cas où des constatations ou une consultation ne pourraient suffire à éclairer le juge.

En l'occurrence, il résulte de l'ensemble des développements ci-dessus (cf. point 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3) que les articles 2 et 4 du contrat de bail ne constituent pas des clauses léonines et qu'aucun manquement contractuel n'a été retenu dans le chef des parties intimées.

Par voie de conséquence, l'offre de preuve par expertise est devenue sans objet et elle encourt le rejet.

### **c) La demande basée sur l'enrichissement sans cause**

La société SOCIETE1.) demande, en application de la théorie de l'enrichissement sans cause, la condamnation des parties intimées au paiement de la somme de 4.194.000 euros, sinon de la somme correspondant à la prise en valeur de l'immeuble suite aux travaux effectués et déterminée par une expertise judiciaire, sinon de la somme de 767.881,61 sinon à titre infiniment subsidiaire, de la somme de 367.883,61 euros.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que depuis l'achèvement des travaux d'aménagement l'immeuble loué aurait gagné en valeur. En effet, le prix de vente serait passé d'un montant de 5.900.000 euros, tel que prévu dans le contrat de bail, à un montant de 10.094.000 euros.

Elle expose encore qu'en cas de confirmation de la décision de déguerpissement les parties intimées se seraient enrichies de façon considérable et que par corolaire le patrimoine de la société SOCIETE1.) se serait amoindri.

Elle soutient enfin que la clause du contrat prévoyant un montant pour les travaux de rénovation de 400.000 euros serait monumentalement sous-estimée, de sorte que pour tout montant dépassant la somme de 400.000 euros, il n'existerait aucune cause.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande à voir instituer une expertise judiciaire afin de déterminer avec précision l'augmentation de valeur de l'immeuble concerné, suite aux travaux réalisés par elle.

Les parties intimées concluent au rejet de la demande pour être irrecevable motif pris que la société SOCIETE1.) disposerait d'autres possibilités pour agir contre les bailleurs.

#### *Appréciation*

L'action « *de in rem verso* » suppose le respect de six conditions, à savoir l'enrichissement du défendeur, l'appauvrissement du demandeur, un lien de corrélation entre les deux, l'absence de cause juridique, l'absence d'intérêt ou de faute du demandeur et l'absence d'une autre action à la disposition du demandeur (Cour d'Appel, 10 mars 2004, Pas. 32, p. 520 ; Cour d'appel, 8 juin 2011, n° 32074 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 11 novembre 2014, n° 159.390 et n° 159.589 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 13 février 2018, n° 186467 du rôle).

En l'espèce, force est de constater que le contrat de bail a été conclu le 17 octobre 2017 et qu'en presque sept ans, les prix de l'immobilier ont connu une hausse importante.

Il y a encore lieu de relever que le contrat de bail prévoit une clause octroyant un droit d'achat à la société SOCIETE1.). Il n'est pas contesté que la société SOCIETE1.) n'a pas fait usage de ladite clause.

Enfin, il y a lieu de relever que le prix de vente affiché ne correspond que très rarement au prix de vente réel d'un bien immobilier.

Le tribunal relève encore que le prétendu enrichissement allégué par la société SOCIETE1.) reste à l'état de pure allégation alors qu'il n'est pas établi en cause que l'immeuble loué a été vendu, ni qu'il l'a été pour un prix de vente de 10.094.000 euros. L'enrichissement allégué par

la société SOCIETE1.) dans le chef des parties intimées revêt dès lors un caractère hypothétique et incertain.

Par conséquent, le tribunal retient que la condition d'un enrichissement dans le chef des parties intimées, nécessaire pour que l'action *de in rem verso* puisse aboutir, n'est pas remplie en l'espèce.

La société SOCIETE1.) est dès lors à débouter de sa demande basée sur l'action *de in rem verso*.

#### **2.1.6. La demande en compensation**

La société SOCIETE1.) demande à voir ordonner la compensation légale, sinon judiciaire entre les arriérés de loyers redus par elle et le montant des travaux réalisés par elle dans les lieux loués. Elle demande par conséquent la condamnation des parties intimées au paiement de la somme de 503.883,61 euros, sinon la somme de 367.883,61 euros.

Lors des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a indiqué que le montant total des travaux réalisés dans les lieux loués s'élevait à plus d'un million d'euros, tel que résultant du décompte versé en cause, et non pas à la somme de 767.883,60 euros tel qu'indiqué dans l'acte d'appel. Elle a demandé à voir adapter ses demandes pécuniaires en conséquent.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que les travaux réalisés par elle seraient à qualifier de travaux tenant à la structure du bien donné en location dans le but de le rendre en l'état de servir à l'usage pour lequel il aurait été loué. Il s'agirait de travaux strictement nécessaires pour les besoins de l'activité intentionnée et parfaitement connue par les parties intimées. Ces travaux incomberaient dès lors aux parties intimées conformément à l'article 1719 du code civil.

Elle fait encore valoir que le montant des travaux aurait dépassé le montant de 400.000 euros retenu dans le contrat de bail. Le montant réel des travaux serait plus de deux fois supérieur à celui retenu dans le contrat, de sorte qu'il existerait un surinvestissement dans son chef.

La société SOCIETE1.) demande dès lors à voir constater la compensation légale du surinvestissement effectué en relation avec les travaux entrepris dans les lieux loués avec les arriérés de loyers, alors que sa créance serait manifestement certaine, liquide et exigible.

A titre subsidiaire, elle demande à voir ordonner la compensation judiciaire et à voir ordonner, avant tout autre progrès en cause, une expertise judiciaire en vue de chiffrer la créance de la société SOCIETE1.).

Les parties intimées contestent la demande pour être non fondée. Elles font valoir que les frais dont le remboursement constitueraient des frais d'aménagement des lieux loués et aucune preuve de paiement ne serait versée en cause.

Elles exposent encore que la société SOCIETE1.) resterait en défaut d'établir sur quelle base légale ces frais incomberaient aux bailleurs.

Enfin, il n'y aurait lieu ni à compensation légale, ni à compensation judiciaire, motif pris que le contrat de bail ne dirait mot sur le paiement des frais d'aménagement.

*Appréciation*

Toute compensation nécessite la coexistence de deux dettes entre deux mêmes personnes, tenues en leur nom personnel (article 1289 du code civil). Cette condition est commune aux trois types de compensation, légale, judiciaire et conventionnelle. Ni la source des dettes, ni leur qualité, ni leur montant ne revêt en principe d'importance. La compensation ne suppose pas une identité de causes ou une connexité entre dettes réciproques. Elle peut donc, *a priori*, résulter de contrats totalement différents.

La compensation légale requiert trois conditions supplémentaires : que les dettes réciproques soient fongibles, liquides et exigibles.

La compensation conventionnelle, par contre, peut survenir en toutes matières et quel que soit le nombre de conditions manquantes pour que la compensation légale puisse intervenir.

La compensation judiciaire, finalement, ne peut suppléer qu'à l'absence de la condition de liquidité et exige un certain lien de connexité entre les deux dettes à compenser. Une demande de compensation judiciaire s'introduit au moyen d'une demande reconventionnelle, opposée par le défendeur à l'action principale du demandeur. La compensation judiciaire n'exige pas que la dette à compenser soit liquide, mais elle suppose que les dettes soient fongibles et exigibles. Par ailleurs, il faut qu'un certain lien de connexité existe entre les deux demandes, et, partant entre les deux dettes. Ce lien est laissé à l'appréciation souveraine du juge.

La société SOCIETE1.) verse, à l'appui de sa demande, un nouveau décompte intitulé « Total cost of work and valorisation of ADRESSE4.) », censé documenter les investissements réalisés par elle.

A l'analyse de ce décompte, le tribunal relève que celui-ci comporte de nombreux postes qui ne visent pas des frais d'entretien ou de rénovation mais des frais d'aménagement des lieux loués. Ainsi, le décompte comporte des postes relatifs à l'équipement informatique mise en place, au mobilier de bureau, à la décoration, au revêtement de sol, aux tapis, aux luminaires, aux travaux de peinture, aux déchets etc. La société SOCIETE1.) reste dès lors en défaut de rapporter la preuve d'un « surinvestissement », c'est-à-dire d'un investissement supérieur à 400.000 euros.

Or, la société SOCIETE1.) reste en défaut d'indiquer sur base de quelle obligation ces frais incomberaient aux bailleurs.

Le décompte précité contient également des frais d'aménagement des lieux loués, or tel que relevé ci-avant, ces frais ont été mis à la charge du locataire suivant les dispositions du contrat de bail négocié et conclu entre parties. En contrepartie, la société SOCIETE1.) s'est vu allouer une gratuité de loyer pendant neuf mois. Le fait que le coût réel des travaux ait finalement été supérieur au montant de 400.000 euros retenu dans le contrat de bail ne saurait porter à conséquence, alors que ce montant été librement négocié entre parties.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal retient, quoique pour d'autres motifs, que c'est à bon droit que le juge de première instance a rejeté la demande en compensation pour être non fondée.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

## **2.2. La demande en résiliation du contrat de bail commercial**

La société SOCIETE1.) fait valoir que ce serait à tort que le premier juge aurait prononcé la résiliation du contrat de bail et aurait prononcé son déguerpissement des lieux loués.

Elle fait valoir que le comportement des parties intimées, le comportement des tiers et les faits naturels l'auraient mise dans l'impossibilité de payer le prix du bail aux termes convenus. Par conséquent, le non-paiement des loyers échus ne constituerait pas une faute suffisamment grave notamment au vu de son comportement exemplaire.

En premier lieu, la société SOCIETE1.) renvoie aux développements faits sous les points 2.1.2 et 2.1.3. relatifs au comportement des bailleurs et aux manquements commis par eux.

En second lieu, elle expose qu'elle se déchargerait de toute responsabilité moyennant une cause d'exonération, notamment en rapportant la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

A ce titre, elle se prévaut du comportement du syndicat de la copropriété des Résidences ADRESSE5.) et ADRESSE6.) en relation avec la négociation et la signature de la servitude de passage. Le refus du syndicat de conclure une servitude de passage et de ne tolérer qu'une convention de passage précaire n'aurait pas été suffisant pour satisfaire les exigences posées par la société SOCIETE4.) S.A. et le ORGANISATION1.). Par conséquent, la société SOCIETE1.) serait dans l'impossibilité de se servir des lieux loués dans leur intégralité, ce qui entraînerait l'impossibilité de régler les loyers. Dès lors le comportement du syndicat revêtirait les caractéristiques de la force majeure à l'égard de la société SOCIETE1.) et serait constitutive d'une cause d'exonération dans son chef.

En troisième lieu, la société SOCIETE1.) fait état des mesures sanitaires liées à la pandémie du COVID-19 introduites en 2020. Ces mesures revêtiraient les caractères d'une force majeure et auraient rendu impossible le respect par la partie appelante de régler les loyers aux échéances convenus.

Elle se prévaut finalement de son propre comportement et des nombreuses démarches qu'elle aurait entreprises afin de se conformer à ses obligations.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande à se voir allouer un délai de déguerpissement de douze mois, sinon tout autre délai à évaluer *ex aequo et bono*.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement entrepris tant en ce qui concerne la résiliation du contrat de bail qu'en ce qui concerne le délai de déguerpissement.

Elles font valoir que le comportement du syndicat des copropriétaire des Résidences ADRESSE5.) et ADRESSE6.) ne saurait être imputé aux bailleurs.

### *Appréciation*

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire. Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Il résulte du décompte actualisé versé par les parties intimées que depuis l'année 2020, la société SOCIETE1.) accumule les arriérés de loyers.

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

Le non-paiement régulier du loyer depuis 2020 constitue un manquement grave à l'obligation du locataire de payer régulièrement son loyer et justifie la résiliation judiciaire du contrat de bail et la condamnation du locataire à évacuer les lieux loués.

La société SOCIETE1.) tente de justifier ce non-paiement par le comportement fautif des bailleurs. A ce titre, le tribunal relève que conformément aux développements faits ci-dessus (cf point 2.1.2 et 2.1.3) aucun manquement n'a été retenu dans le chef des parties intimées, de sorte que leur comportement ne saurait constituer une raison justifiant le non-paiement des loyers échus par la société SOCIETE1.).

La même conclusion s'impose en ce qui concerne les mesures sanitaires liées à la pandémie du COVID-19 (cf. point 2.1.3 ci-dessus).

En ce qui concerne le comportement du syndicat des copropriétaires des Résidences ADRESSE5.) et ADRESSE6.), il y a lieu de rappeler qu'il résulte des développements qui précèdent, que la société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve que l'ensemble des lieux loués n'est pas exploité.

De plus, il résulte des développements qui précèdent, que la société SOCIETE1.) ne s'est jamais plainte, après la communication de l'avis juridique du 18 mai 2019, auprès des bailleurs de l'absence de convention de passage. Elle ne saurait dès lors pas se prévaloir à l'heure actuelle du comportement du syndicat des copropriétaires des résidences sises au ADRESSE5.) et ADRESSE6.) afin de s'opposer à la résiliation du contrat de bail.

Enfin, en ce qui concerne le comportement de la société SOCIETE1.) elle-même, les éléments exposés par la société SOCIETE1.) reviennent à dire que malgré tous ses efforts elle ne serait pas en mesure d'exploiter entièrement les lieux loués. Or, la société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve à l'appui de ses allégations alors qu'il ne résulte pas du procès-verbal du 15 février 2023 que les lieux ne seraient que partiellement exploités.

Au vu des développements qui précèdent et compte tenu de l'ampleur des arriérés de loyers déjà accumulés et du fait que les loyers des mois de janvier, février et mars 2024 n'ont été payés que peu de temps avant l'audience de continuation des débats du 22 avril 2024, le tribunal retient que c'est à bon droit que le juge de première instance a déclaré fondée la demande des parties intimées tendant à la résiliation du contrat de bail, au motif que le non-paiement des loyers constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Partant, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du bail.

Il y a également lieu de faire droit, par confirmation du jugement entrepris, à la demande des parties intimées tendant au déguerpissement de la société SOCIETE1.) des lieux loués.

La société SOCIETE1.) demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de douze mois.

Le tribunal relève que la société SOCIETE1.) reste en défaut de justifier en quoi le délai de déguerpissement de deux mois lui alloué par le juge de première instance serait insuffisant.

Toutefois, le tribunal retient, qu'afin de permettre à la société SOCIETE1.) de libérer l'entièreté des lieux loués, un délai de déguerpissement de quatre mois, est insuffisant.

Il y a dès lors lieu d'allouer, par réformation du jugement entrepris, à la société SOCIETE1.) un délai de déguerpissement de quatre mois, à compter de la signification du présent jugement.

Il y a dès lors lieu de prononcer, par confirmation du jugement entrepris, la résiliation du contrat de bail entre parties et de condamner la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quatre mois à partir de la signification du présent jugement.

### Conclusion :

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer l'appel partiellement fondé et d'allouer à la société SOCIETE1.) un délai de déguerpissement de quatre mois à partir de la signification du présent jugement.

Pour le surplus, l'appel principal est à rejeter pour être non fondé et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

### **2.3. L'appel incident**

Les parties intimées font grief au jugement entrepris de ne pas avoir fait droit à leur demande tendant au paiement des arriérés de charges locatives.

Elles demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 60.358,74 euros, outre les intérêts, correspondant aux arriérés de charges locatives pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2017 au 31 décembre 2021. A l'appui de leur demande, elles font valoir que suite à la communication des pièces en 2022, les charges locatives n'auraient pas été contestées. Par conséquent, il y aurait lieu de faire droit à la demande.

La société SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris sur ce point.

Le tribunal relève que les parties intimées versent en cause les décomptes de charges pour les copropriétés ENSEIGNE3.), située au ADRESSE7.), et ENSEIGNE2.), située aux ADRESSE5.)-ADRESSE6.), pour les années 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021, sans autre précision.

En instance d'appel, elles versent un courrier du 5 avril 2023 que les lieux loués se trouvent dans trois copropriétés différentes (ENSEIGNE4.) au ADRESSE7.), ENSEIGNE5.) au ADRESSE4.) et ENSEIGNE2.) au ADRESSE5.)). Par voie de conséquence, les charges locatives résultent de trois décomptes différents, un par Résidence.

Le tribunal relève que la société SOCIETE1.) n'a pas contesté que les lieux loués, bien qu'étant situé au ADRESSE4.), tel que cela résulte du contrat de bail, se trouvent en réalité dans trois copropriétés différentes.

Il y a encore lieu de relever que seuls sont versés en cause les décomptes pour les Résidences ENSEIGNE4.) et ENSEIGNE2.) pour les années 2017, 2018, 2019, 2020, 2021. Aucun décompte pour la Résidence ENSEIGNE5.) n'est versé en cause.

Faute pour la société SOCIETE1.) de faire valoir des contestations quant aux décomptes versés en cause, il y a lieu de dire que la demande des parties intimées est fondée en son principe.

En ce qui concerne le montant redû par la société SOCIETE1.), il y a lieu de rappeler que la remise des clés s'est faite le 23 mars 2018, de sorte que la société SOCIETE1.) n'a eu la jouissance des lieux loués qu'à partir de cette date. Par conséquent, elle ne saurait être tenue au paiement des charges locatives avant cette date. Les charges locatives ne sont dès lors dues qu'à partir du mois d'avril 2018.

Au vu de la date de remise des clés et au vu du décompte versé en cause par les parties intimées, le tribunal retient que les charges locatives redues s'établissement comme suit :

|      | ENSEIGNE4.)                       | ENSEIGNE2.)                         |
|------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 2017 | /                                 | /                                   |
| 2018 | 2.665,48 :12 x 9 = 1.999,11 euros | 14.403,80 : 12 x 9 =10.802,85 euros |
| 2019 | 1.852,13 euros                    | 13.443,75 euros                     |
| 2020 | 1.604,52 euros                    | 9.612,66 euros                      |
| 2021 | 2.135,74 euros                    | 11.291,58 euros                     |
|      | <b>7.591,50 euros</b>             | <b>45.150,84 euros</b>              |

Il y a partant lieu de déclarer, par réformation du jugement entrepris, l'appel incident fondé à concurrence de la somme de 52.742,34 euros (7.591,50 + 45.150,84) et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 52.742,34 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2022, date de la requête introductive d'instance, jusqu'à solde.

#### 2.4. Les demandes accessoires

##### - Les indemnités de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite, par réformation du jugement entrepris la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des parties intimées au paiement d'une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance. Elle sollicite également l'allocation d'une indemnité de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

Les parties intimées sollicitent l'allocation d'une indemnité de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation, 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, p. 166 ; Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (cf. Cour de cassation, 27 février 1992, n° 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (cf. T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2019, n° 1223).

En l'occurrence, eu égard à l'issue du litige en première instance, c'est à bon droit que le premier juge a octroyé une indemnité de procédure à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à

PERSONNE3.). Il n'y a dès lors pas lieu de décharger la société SOCIETE1.) de sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros.

La société SOCIETE1.) ayant succombé dans ses prétentions en première instance, ne justifie pas l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance est à rejeter

Quant à l'instance d'appel, eu égard à l'issue du litige, faute tant pour la société SOCIETE1.) que pour les parties intimées de prouver l'iniquité requise par la loi, il y a lieu de les débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

- *Les dépens*

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

Eu égard à l'issue du litige en première instance, c'est à juste titre que le juge de première instance a condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de la première instance, il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

En revanche pour l'instance d'appel, et eu égard à l'issue de la présente instance, il y a lieu de condamner, pour moitié, la société SOCIETE1.), et pour moitié, les parties intimées, aux frais et dépens de l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

partant par réformation du jugement entrepris,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 52.742,34 euros à titre des arriérés de charges locatives pour les années 2018 à 2021, avec les intérêts légaux à partir du 6 décembre 2022 jusqu'à solde,

pour le surplus confirme le jugement entrepris,

déclare recevable et fondée l'augmentation de la demande en paiement de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à concurrence des loyers échus suite au jugement entrepris,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. à payer à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 66.000 euros avec les intérêts légaux à partir de 22 avril 2024 jusqu'à solde,

déclare recevables, mais non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. et de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. et pour moitié à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.).