

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (XIVe chambre)
2025TALCH14/00065

Audience publique du mercredi, vingt-cinq juin deux mille vingt-cinq

Numéros du rôle : TAL-2025-00264 et TAL-2025-00265

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

I

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, 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 Tessy SIEDLER de Luxembourg du 18 décembre 2024,
intimée sur appel incident,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. PERSONNE1.), agriculteur, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,
appelant par appel incident,

ayant initialement comparu par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat en cours d'instance,

comparant en personne,

2. PERSONNE2.), retraité demeurant à L- ADRESSE3.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

comparant par la société FELTEN ASSA & ASSOCIES, représenté par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE :

PERSONNE2.), retraité demeurant à L- ADRESSE3.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER de Luxembourg du 20 décembre 2024,

comparant par la société FELTEN ASSA & ASSOCIES, représenté par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. PERSONNE1.), agriculteur, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER,

ayant initialement comparu par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat en cours d'instance,

comparant en personne.

FAITS:

Les affaires inscrites sous les numéros TAL-2025-00264 et TAL-2025-00265 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 21 mai 2025.

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

Maître Alex PENNNG, avocat, comparant pour la partie SOCIETE1.) Sàrl, fut entendu en ses explications.

Maître Roland ASSA, avocat, assisté de Maître Rosalla MONGELLI et de Maître Tuce ISIK, représentant la société FELTEN ASSA & ASSOCIES, comparant pour la partie PERSONNE2.), répliqua.

M. PERSONNE1.) fut également entendu en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 25 juin 2025 le

Faits constants en cause

Suivant contrat de bail commercial conclu le 1^{er} octobre 2015, prenant cours le même jour, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « *les conjoints PERSONNE1.) + Personne2.)* »), en leur qualité de bailleur, ont donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) un local de commerce au rez-de-chaussée (restaurant) ainsi qu'une surface commerciale dans le sous-sol (cuisines, cave et installations sanitaires) sis à L-ADRESSE1.), pour une durée de 9 années, la date d'anniversaire étant fixée au 30 septembre 2024, moyennant paiement d'un loyer indexé de 5.600,00 euros et d'avances sur charges locatives de 600,00 euros par mois.

Suivant contrat de bail commercial signé le 19 mars 2020, précisant que « *ce contrat annule et remplace le contrat signé en date du 1^{er} octobre 2015* », les parties ont conclu un nouveau contrat de bail, portant sur les mêmes locaux, correspondant en ses objet et modalités au contrat de 2015, la durée y stipulée étant de 9 années à partir du 1^{er} avril 2020, la date d'anniversaire étant fixée au 31 mars 2029. Le loyer et les avances sur charges sont identiques à ceux fixés dans le premier bail. L'article 18 de ce contrat stipule que : « *le preneur s'engage à remplacer à ses frais le revêtement du sol du restaurant par un nouveau carrelage et de remplacer les appareils sanitaires et les 4 portes au sous-sol. Le bailleur s'engage à remettre à ses frais l'installation d'électricité en rapport avec l'offre du 19.09.2019 présentée à l'adresse de PERSONNE1.) par SOCIETE2.) de Wasserbillig pour le restaurant et la cuisine en conformité suivant la loi en vigueur* ».

Procédure de première instance

Par **requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 9 janvier 2023**, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), siégeant en matière de bail commercial pour voir :

- ordonner aux conjoints PERSONNE1.) + Personne2.) de mettre un terme aux troubles de jouissance subis dans le local commercial pris en location à L-

ADRESSE1.), au niveau de la climatisation, de l'extraction/hotte, de la porte d'entrée et de la fenêtre ainsi qu'au niveau de la partie du sol intérieur longeant l'entrée principale,

- dire que les travaux doivent être achevés dans le mois de la notification du jugement à intervenir et voir fixer une astreinte de 250,00 euros par jour de retard,
- dire que les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) doivent prendre en charge les frais de réparation des dégâts locatifs subis par le preneur,
- autoriser, au jour du dépôt de la requête, le preneur à effectuer les travaux nécessaires concernant les dommages en cause,
- condamner les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) au paiement de la somme de 10.000,00 euros à titre de provision relative aux charges diverses exposées par elle et ce jusqu'à l'établissement du décompte de charges,
- condamner les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) à la somme de 100.000,00 euros à titre d'indemnité matérielle correspondant à la perte du chiffre d'affaires annuel due aux troubles de jouissance, ensemble les frais de réparation déjà avancés par le locataire,
- condamner les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) à une indemnité de procédure de 2.000,00 euros,
- donner acte à la société SOCIETE1.) de son moyen tiré de l'exception d'inexécution conformément à l'article 1184 du code civil,
- suspendre l'obligation de payer les loyers et ceci avec effet rétroactif au 1er septembre 2022, sinon voir réduire le loyer de 50 % en attendant les travaux de remise en état à charge des consorts PERSONNE1.) + Personne2.),
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par **ordonnance rendue le 16 février 2023**, le tribunal de paix de Luxembourg, après avoir reçu la demande en la forme, a ordonné une visite des lieux.

Lors des débats de première instance en date du 11 mai 2023, les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) ont formulé les **demandes reconventionnelles** suivantes :

- à titre principal, condamner la société SOCIETE1.) à :
 - payer les loyers et adaptations indiciaires en souffrance à concurrence du montant total de 86.376,46 + 20.000,00 = 106.376,46 euros,
 - remettre en état les parties louées abîmées par ses corps de métier, endéans un délai non supérieur à un mois à compter de la signification de la décision à intervenir,
 - donner acte à la société SOCIETE1.) qu'elle offre de prouver par toutes voies de droit et notamment par voie d'expertise comptable que le montant de 86.376,46 euros + 20.000,00 euros reste dû au titre des arriérés de loyers, de charges, et d'adaptations indiciaires,
 - dire cette offre de preuve pertinente et concluante, partant l'admettre et nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit motivé et détaillé à réaliser notamment sur base de l'ensemble des pièces du dossier des constats de déterminer la créance en arriérés de loyers, frais et

charges et adaptations indiciaires revenant aux bailleurs demandeurs sur reconvention,

- 2. en tout état de cause, écarter le rapport d'expertise unilatéral du preneur par le cabinet Expertises PERSONNES 4.) Sàrl,
- 3. en tout état de cause encore, constater et dire que la présente procédure judiciaire introduite par SOCIETE1.) est infondée au regard de l'inexécution fautive par SOCIETE1.) de ses obligations contractuelles, partant, débouter SOCIETE1.) purement et simplement de l'ensemble de ses demandes,
- 4. constater et dire que la poursuite de la relation locative est rendue impossible par le seul comportement fautif et de mauvaise foi de SOCIETE1.), partant prononcer la résiliation judiciaire avec effet immédiat du contrat de bail conclu en date du 19 mars 2020, aux torts exclusifs du preneur,
- 5. condamner SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués endéans les huit jours de la notification de la décision à intervenir avec tous qui occuperaient les lieux de son chef,
- 6. autoriser d'ores et déjà les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) à faire expulser la société SOCIETE1.) des lieux avec tous ceux qui y seraient trouvés de son chef à l'expiration du délai sub (5) (*sic* !) ci-dessus, au besoin à l'aide de la force publique, tous frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des huissier et corps de métier affectés à la tâche,
- 7. condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance,
- 8. condamner la société SOCIETE1.) à une indemnité de procédure de 2.500,00 euros sinon à tout autre montant, même supérieur à arrêter par le tribunal, au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- 9. ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant appel ou opposition, avant enregistrement et sans caution.

Par **jugement du 1^{er} juin 2023**, le tribunal de paix a, avant tout autre progrès en cause, nommé expert Steve E. MOLITOR avec la mission de :

- prendre note des contestations exprimées par les parties de part et d'autre au sujet de l'objet pris en location par la société SOCIETE1.), sis ADRESSE1.) à Luxembourg,
- dresser un état détaillé des lieux loués, photos à l'appui,
- se prononcer sur tous désordres éventuellement constatés, et en décrire les causes et origines,
- proposer les mesures, respectivement, s'il y a lieu, les travaux propres à y remédier, et d'en évaluer le coût,

- se prononcer sur toute question qui serait pertinemment soulevée en cours d'expertise par les parties, et relevant de ses compétences,
- déterminer à partir des contrats de bail des 1^{er} octobre 2015 et 19 mars 2020 les adaptations indiciaires à charge de la locataire,
- déterminer, à partir des mêmes contrats, et compte tenu des mises à jour indiciaires les loyers et les charges restés impayés la part de la locataire,
- déterminer l'éventuelle moins-value du loyer à payer en relation avec les éventuels désordres constatés par rapport aux points 1) à 5) de la présente mission.

Par **ordonnance du 8 juin 2023**, l'expert Steve E. MOLITOR a été remplacé par l'expert Fernand ZEUTZIUS.

Par **requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 19 janvier 2024**, les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) ont fait convoquer la société SOCIETE1.) devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial pour voir :

- dire résilié le contrat de bail conclu entre parties,
- déguerpir le locataire des lieux endéans les 15 jours de la notification du jugement à intervenir,
- condamner le locataire à leur payer des arriérés de loyers à hauteur du montant de 103.741,34 euros avec les intérêts tels que de droit,
- nommer un expert avec la mission de calculer les adaptations indiciaires ainsi que les intérêts de retard et entendre condamner le locataire aux montants en résultant,
- nommer un expert avec la mission de calculer le coût précis de l'enlèvement du carrelage que le locataire a fait coller sur le carrelage existant en violation des stipulations contractuelles,
- condamner le preneur au paiement du coût de la mise en état,
- se voir allouer une provision de 30.000,00 euros,
- majorer le taux d'intérêt légal de 3 points à compter du 4^e mois à partir de la notification du jugement à intervenir,
- se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000,00 euros et
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) a formulé des **demandes reconventionnelles**, lesquelles sont identiques aux demandes formulées dans sa requête du 9 janvier 2023.

Par **jugement du 7 novembre 2024**, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement entre toutes les parties et en premier ressort, a :

- déclaré recevable la requête du 9 janvier 2023 ;
- ordonné la jonction des deux affaires pour statuer par un seul et unique jugement ;
- donné acte aux parties de leurs demandes reconventionnelles respectives ;

- fait droit à la demande la société SOCIETE1.) tendant à voir fixer une réduction du loyer en tant qu'indemnisation des troubles de jouissance dûment établis ;
- fixé la réduction du loyer mensuel à payer par la société SOCIETE1.) à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à 5 % du loyer convenu entre parties pour la période de septembre 2022 jusqu'à la remise en état ou jusqu'au déguerpissement de la société SOCIETE1.);
- déclaré les demandes non fondées pour le surplus ;
- déclaré non fondé le moyen de la société SOCIETE1.) tiré de l'exception d'inexécution ;
- déclaré résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.);
- condamné la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement ;
- au besoin, autorisé PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à faire expulser la société SOCIETE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;
- déclaré non fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tendant à la remise en état pour être prématurée ;
- déclaré non fondées les demandes de la société SOCIETE1.) relatives à la remise en état des lieux sous peine d'astreinte, l'allocation d'une provision à titre de charges exposées, l'indemnisation de son chiffre d'affaires et des frais de réparations ;
- déclaré non fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) relative à l'application de la jurisprudence relative à la pandémie du COVID-19 ;
- déclaré la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) aux arriérés de loyers fondée dans son principe ;
- invité PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à fournir au tribunal un décompte permettant le calcul de leur créance par rapport à la société SOCIETE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges dans les termes suivants :

« calculer le loyer redû par la société SOCIETE1.) SARL pour la période de septembre 2018 jusqu'à ce jour sur base des contrats de bail des 1^{er} octobre 2015 et 19 mars 2020 concernant le local de commerce sis à ADRESSE1.), en tenant compte d'une minoration de 5 % par mois sur le loyer redû dès le mois de

septembre 2022 et de la clause d'indexation, le tout en tenant compte des paiements opérés par la locataire. »

- réservé les demandes en allocation d'une indemnité de procédure, tendant à l'exécution provisoire du jugement et à la condamnation aux frais et dépens de l'instance ;
- fixé l'affaire la continuation des débats à une audience ultérieure.

De ce jugement, la société SOCIETE1.) a relevé appel principal par acte d'huissier du 18 décembre 2024 et PERSONNE2.) a relevé appel principal par acte d'huissier du 20 décembre 2024.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles afin de statuer par un seul et même jugement.

Prétentions et moyens de la société SOCIETE1.)

Par réformation du jugement entrepris, la société SOCIETE1.) conclut à voir :

- dire qu'il n'y a lieu ni à résiliation du contrat de bail, ni à son déguerpissement consécutif,
- dire le moyen tiré de l'exception d'inexécution fondé et se voir décharger de toute obligation de payer le loyer avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022,
- sinon du moins lui accorder une réduction de loyer à hauteur de 50%, sinon de 15% avec effet au 19 mars 2020, sinon au 1^{er} septembre 2022,
- ordonner aux consorts PERSONNE1.) + Personne2.) de mettre un terme aux troubles de jouissance subis en procédant à des travaux de remise en état au niveau des 7 points retenus et préconisés par l'expert ZEUTZIUS aux pages 32 et 33 de son rapport du 12 octobre 2023,
- dire que les travaux doivent être entamés dans le mois de la notification du présent jugement sous peine d'une astreinte de 250,00 euros par jour de retard,
- dire que les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) doivent prendre en charge les frais de réparation de dégâts locatifs subis,
- l'autoriser à effectuer les travaux nécessaires,
- se voir allouer une provision de 500.000,00 euros,
- condamner les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) à lui payer la somme de 1.723.341,54 euros, sinon celle de 518.375,47 euros, sinon encore celle de 510.516,92 euros au titre d'indemnité pour cause de préjudice matériel correspondant à la perte du chiffre d'affaires,
- condamner les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000,00 euros pour la première instance.

La société SOCIETE1.) conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Elle reconnaît avoir basé sa requête sur le premier contrat de bail de 2015 au lieu du second de 2020, mais estime que cela ne rend pas ses demandes irrecevables pour autant. Pour autant que de besoin, elle estime que le contrat de bail de 2020 constitue un simple avenant à celui de 2015.

La société SOCIETE1.) fait valoir que c'est à bon droit que le juge de première instance a dit fondée sa demande en indemnisation pour défaut de jouissance en lui accordant une réduction de loyer, mais lui fait grief d'avoir rejeté sa demande en indemnisation de son préjudice matériel et des frais de réparation. Elle lui fait encore grief de n'avoir retenu qu'une réduction de loyer de 5% et d'avoir résilié le contrat de bail.

La société SOCIETE1.) fait exposer avoir été, dès le début du bail, troublée dans sa jouissance en raison de plusieurs dysfonctionnements au niveau de la pompe de relevage, d'un dégât des eaux avec inondation subséquente, de la climatisation, de la vétusté de la fenêtre principale et de la porte d'entrée du local, de la hotte et du système d'extraction. Nonobstant plusieurs demandes de sa part, les bailleurs refuseraient d'intervenir. Ces dysfonctionnements graves, persistants et récurrents lui auraient causé une perte inévitable en rapport avec son chiffre d'affaires. En outre, depuis 2022, le sol intérieur longeant l'entrée principale serait, suite à une intervention ordonnée par les bailleurs et nonobstant la pose de planches en bois, encore ouvert, ce qui ne ferait qu'aggraver la situation au niveau de l'inétanchéité de la fenêtre principale et de la porte d'entrée.

Estimant que le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement par le bailleur à son obligation de délivrance et d'entretien des lieux loués, la société SOCIETE1.) invoque l'exception d'inexécution afin de justifier le non-paiement du loyer.

Elle renvoie à l'expertise judiciaire contradictoire ZEUTZIUS et à l'expertise unilatérale DE CIA pour justifier l'exception d'inexécution, en insistant sur le fait que les défauts de jouissance rendent les lieux quasi inexploitable.

Subsidiairement, il y aurait lieu de lui accorder une réduction de loyer de 50%, sinon de 15 %.

Prétentions et moyens de PERSONNE2.)

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE2.) conclut à voir :

- déclarer la requête de la société SOCIETE1.) irrecevable, sinon non fondée,
- annuler toute réduction de loyer,
- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer les arriérés de loyers s'élevant à la somme de 157.929,27 euros,
- se voir autoriser à procéder aux frais de la société SOCIETE1.) à enlever le revêtement du sol et du carrelage superposé,
- se voir allouer une provision de 30.000,00 euros.

PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 5.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Lors des débats, il augmente sa demande en paiement des arriérés de loyers et réclame la somme totale de 189.409,94 euros.

Interrogé par le tribunal de céans sur la recevabilité de son appel sur ce point – le juge de première instance ayant déclaré la demande fondée et ayant invité PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à verser un décompte – celui-ci s'est rapporté à prudence de justice.

En cours de délibéré, il offre de prouver par pièces, sinon par expertise (aucune mission n'ayant été libellée), sinon encore par témoins (aucun témoin n'ayant toutefois été indiqué) que la créance réclamée par les conjoints PERSONNE1.) + Personne2.) de 189.409,94 euros est intégralement réduite et que (i) le décompte des impayés en honoraires, frais et avances sur frais et adaptations indiciaires est correctement calculé, (ii) pas un centime n'est à déduire du chef de l'existence temporaire du revêtement en planches en bois mis en place par PERSONNE1.) et que (iii) toute réduction de loyer imaginée par l'expert ZEUTZIUS tombe à faux.

Au soutien de ses prétentions, PERSONNE2.) fait grief au premier juge de ne pas avoir déclaré la requête de la société SOCIETE1.) irrecevable pour « inexistence de la base contractuelle » et défaut de base légale - le contrat sur lequel se base la société SOCIETE1.) étant celui de 2015 qui a été annulé et remplacé en 2020. Les principes du contrat judiciaire s'opposeraient à toute reformulation ou extension.

Il fait encore grief au premier juge de ne pas avoir déclaré les demandes reconventionnelles formulées par la société SOCIETE1.) irrecevables pour se heurter au principe « *non bis in idem* » au regard de la requête du 9 janvier 2023.

PERSONNE2.) insiste sur le fait que la société SOCIETE1.), lors de la conclusion des deux contrats de bail, a vérifié les lieux et les a certifiés sans défaut. Le preneur serait partant irrecevable à faire actuellement plaider le contraire.

Il conclut à la nullité, sinon au rejet de l'expertise contradictoire judiciaire ZEUTZIUS pour non-respect du contradictoire, violation de la mission et violation de la loi.

PERSONNE2.) insiste sur le fait que, suivant le contrat de bail de 2020, la société SOCIETE1.) s'est engagée à remplacer le carrelage existant et non pas, tel qu'elle l'a fait, coller un autre carrelage par-dessus. Il estime que, de ce fait, la société SOCIETE1.) est à l'origine exclusive des malfaçons constatées au niveau de la porte d'entrée et de la fenêtre principale.

PERSONNE2.) offre de prouver par toutes voies de droit que le revêtement originaire n'a pas été enlevé par la société SOCIETE1.) mais qu'un nouveau carrelage a été collé sur celui existant, laissant une situation en exhaussement par rapport au seuil d'accès du restaurant empêchant le bon fonctionnement des portes et portières.

Il conteste l'existence des désordres invoqués par le preneur et estime que ceux-ci ne sauraient justifier le non-paiement ou une réduction du loyer.

Prétentions et moyens de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) relève appel incident à l'encontre de la société SOCIETE1.) et conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir :

- déclarer la requête de la société SOCIETE1.) irrecevable, sinon non fondée,

- annuler toute réduction de loyer,
- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer les arriérés de loyers s'élevant à la somme de 157.929,27 euros,
- se voir autoriser à procéder aux frais de la société SOCIETE1.) à enlever le revêtement du sol et du carrelage superposé,
- se voir allouer une provision de 30.000,00 euros.

Pour le surplus, il se rallie intégralement aux développements faits par PERSONNE2.).

Appréciation du tribunal

Quant à la recevabilité des appels principaux et incident

Il est rappelé que le jugement attaqué, après avoir déclaré fondées respectivement non fondées les maintes demandes formulées de part et d'autre, a déclaré la demande des consorts PERSONNE1.) + Personne2.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) aux arriérés de loyers fondée dans son principe et a invité les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) à fournir au tribunal un décompte permettant le calcul de leur créance.

Dans la mesure où les règles régissant la recevabilité de la voie de recours de l'appel sont d'ordre public, de sorte qu'elles peuvent et doivent même être appliquées d'office par le juge saisi, le tribunal de céans (i) s'est interrogé d'office sur la recevabilité de l'appel principal interjeté par PERSONNE2.) et de l'appel incident relevé par PERSONNE1.) et (ii) en application de l'article 65 du nouveau code de procédure civile, qui prescrit à toute juridiction de respecter le principe du contradictoire et de ne pas fonder sa décision sur des moyens de droit qu'elle a relevés d'office sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations, a invité les parties à prendre position sur la recevabilité de l'appel au regard des articles 579 et 580 du nouveau code de procédure civile, étant précisé que les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) se sont rapportés à prudence de justice, tandis que la société SOCIETE1.) a estimé les appels irrecevables sur ce point.

L'article 579 du nouveau code de procédure civile dispose que « *les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal. Il en est de même lorsque le jugement qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident met fin à l'instance* ».

Aux termes de l'article 580 du nouveau code de procédure civile, « *les autres jugements ne peuvent être frappés d'appel indépendamment des jugements sur le fond, que dans les cas spécifiés par la loi* ».

La règle résultant de ces textes, que le droit d'appel contre les jugements avant dire droit ou d'incident est retardé jusqu'à l'appel contre le jugement rendu ultérieurement au fond, est d'ordre public et l'irrecevabilité en découlant doit être soulevée d'office par le juge.

Le critère de l'appel immédiat étant purement formel, il n'y a pas lieu de tenir compte, ni des motifs de la décision, ni des dispositions qui ne sont pas contenues dans le dispositif lui-même (cf. Cour 3 juillet 2014, n° 38455 du rôle).

Il faut distinguer trois catégories de jugements : (i) les jugements qui mettent fin à l'instance, c'est-à-dire épuisent la saisine de la juridiction, qui sont des décisions définitives appelables, aucun nouvel évènement en rapport avec cette instance n'étant susceptible de se produire, (ii) les décisions intermédiaires qui ne prennent position sur aucune question de droit ou de fait opposant les parties litigantes, c'est-à-dire les jugements avant dire droit qui, en application de l'article 580 du nouveau code de procédure civile, ne sont pas appelables et (iii) les jugements qui, bien que statuant sur l'un ou l'autre point en litige, ne mettent pas définitivement fin à l'instance étant donné qu'ils ordonnent une mesure d'instruction ou provisoire ; ce sont les jugements mixtes. Contre ces décisions, l'appel immédiat est possible, à condition que le point tranché se rapporte au principal du litige (cf. T. HOSCHEIT, La recevabilité des appels immédiats dirigés contre les jugements intermédiaires, BCFL 2001, IV, n° 8).

Des jugements mixtes, il faut distinguer les jugements à dispositions multiples, qui contiennent plusieurs chefs de décisions, dont les uns peuvent être définitifs, tandis que d'autres peuvent n'être qu'avant dire droit. Ces deux catégories de jugements se distinguent cependant fondamentalement d'un point de vue juridique, dans la mesure où les décisions prises dans le jugement mixte se rapportent tous à une même demande, tandis que le jugement à dispositions multiples est celui qui a été rendu dans le cadre d'une instance dans laquelle le tribunal était saisi de différentes demandes séparées (op. cit. n° 21).

Cette distinction a une incidence sur le régime juridique applicable au droit de relever appel et à l'étendue de ce droit dès lors qu'il existe, puisqu'elle soulève la question de savoir si les articles 579, 580 et 355 du nouveau code de procédure civile doivent être appliquées globalement par rapport aux jugements pris en leur intégralité ou alors individuellement par rapport à chaque demande indépendante (op. cit. n° 21).

Pour les jugements à dispositions multiples, la recevabilité de l'appel doit être appréciée séparément pour chacune des demandes (Cour 11 mars 2004, n° 28002 du rôle ; Cour 3 juillet 2002, n° 25554 du rôle), et le caractère définitif d'une partie du dispositif n'emporte pas le droit de faire appel de la partie du jugement qui ne tranche pas le principal (op. cit. n° 45).

Le jugement déferé au tribunal de céans constitue, en application des principes posés ci-dessus, non seulement (i) un jugement à dispositions multiples, alors qu'il comporte plusieurs dispositions séparées, plusieurs demandes ayant été formulées de part et d'autre, mais également (ii) un jugement mixte, alors que la demande en paiement des arriérés de loyers a été déclarée fondée en son principe, mais que le quantum n'a pas encore été liquidé, les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) ayant été invités à verser un décompte.

En ce qui concerne, plus précisément, le volet relatif à la demande en paiement, il convient de rappeler qu'en vertu d'une interprétation littérale de l'article 579 du nouveau code de procédure civile, une jurisprudence constante retient que les deux conditions (à savoir (i) avoir tranché une partie du principal et (ii) avoir ordonné une mesure d'instruction) doivent être cumulativement remplies pour que le jugement puisse recevoir la qualification d'être mixte et ouvrir le droit à appel immédiat (cf. T. HOSCHEIT,

Le droit judiciaire privé, n° 1275 ; Cour 21 novembre 2007, n° 32612 du rôle ; 20 juin 2007, n° 31344 du rôle ; 18 avril 2007, n° 31193 et 31347 du rôle).

C'est ainsi que la voie de l'appel reste fermée à l'égard de certains jugements qui, bien que tranchant une question de fond, adoptent par ailleurs une mesure qui n'est pas considérée comme étant une mesure d'instruction ou une mesure provisoire, tel que par exemple la demande adressée aux parties de présenter un décompte sur base de la reconnaissance du bien-fondé en principe des demandes (Cour 22 juin 2005, BIJ 9/2005, p. 173).

Au regard des considérations qui précèdent, il appert que le jugement entrepris ne saurait ouvrir le droit à appel immédiat sur le point concernant la demande en paiement des arriérés de loyers, étant donné que, s'il a dit la demande fondée en son principe, il a ordonné aux consorts PERSONNE1.) + Personne2.) de verser un décompte sans ordonner de mesure d'instruction.

Il s'ensuit que l'appel principal de PERSONNE2.) et l'appel incident de PERSONNE1.) sont à déclarer irrecevables quant au volet des arriérés de loyers.

Ils sont, en revanche, à déclarer recevables pour le surplus.

L'appel principal relevé par la société SOCIETE1.) est à déclarer recevable.

Quant à la recevabilité de la requête de la société SOCIETE1.) du 9 janvier 2023

Les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) font grief au juge de première instance d'avoir déclaré recevable la demande formulée par la société SOCIETE1.) dans sa requête du 9 janvier 2023, au motif que celle-ci se baserait sur un contrat de bail qui aurait été annulé et remplacé par un autre.

Certes, il est vrai qu'il résulte des pièces versées en cause que le contrat de bail du 19 mars 2020 a annulé et remplacé celui du 1^{er} octobre 2015.

C'est dès lors à tort que le juge de première instance a retenu que le contrat de 2020 ne constitue qu'un simple avenant au contrat de bail de 2015.

Néanmoins, les relations contractuelles entre parties remontent au premier contrat de bail conclu en 2015. Ce n'est pas parce que celui-ci a été annulé et remplacé par un autre contrat de bail – ayant au demeurant des dispositions sinon identiques du moins similaires – que le premier contrat de bail n'a jamais existé.

S'il aurait été préférable que la société SOCIETE1.) se base sur le contrat de bail en vigueur au moment de sa requête, il n'empêche que le fait de se baser sur le contrat de bail antérieur ne rend pas *ipso facto* sa demande irrecevable de ce chef.

Il est un fait que la société SOCIETE1.) se base sur les relations contractuelles entre parties pour notamment solliciter de la part des bailleurs de mettre un terme à son trouble de jouissance.

La circonstance qu'elle ne se soit pas basée sur le contrat en vigueur au jour du dépôt de sa requête n'est pas pertinente et ne saurait rendre sa demande irrecevable pour

défaut de base légale, étant souligné que le défaut de base légale se définit comme l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit (cf. Cass. 6 mars 2025, n° 39/2025 du registre).

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit recevable la demande formulée par requête du 9 janvier 2023, quoique partiellement pour d'autres motifs.

En ce qui concerne le reproche formulé par les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) quant au fait que la société SOCIETE1.) a formulé des demandes reconventionnelles identiques aux demandes formulées dans sa requête, force est de constater que ce reproche peut être leur être adressé en sens inverse, dans la mesure où ils ont fait exactement pareil.

Le juge de première instance n'ayant pas distingué entre les demandes principales et reconventionnelles formulées de part et d'autre, il n'y a pas lieu de s'attarder sur ce point.

Quant à l'expertise ZEUTZIUS

Les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) concluent à la nullité, sinon au rejet de l'expertise judiciaire contradictoire ZEUTZIUS, aux motifs notamment que l'expert n'aurait pas respecté le premier point de sa mission, à savoir « noter les doléances des parties », n'aurait organisé qu'une seule descente sur les lieux contradictoire, se serait intéressé à des parties de l'immeuble non prises en location par la société SOCIETE1.), n'aurait pas tenté de concilier les parties, n'aurait pas pris en compte que l'élément déclencheur du litige est le dysfonctionnement des éléments mobiles de la devanture causés par la société SOCIETE1.), que l'expert aurait répondu par la négative aux questions des consorts PERSONNE1.) + Personne2.) sur les identités et qualités des ouvrages et jurisprudences allemandes citées et aurait proposé une « *cure de jouvence* » de l'immeuble au lieu de s'intéresser aux dysfonctionnements invoqués.

D'emblée, le tribunal relève qu'il résulte du jugement du tribunal de paix du 1^{er} juin 2023, ayant ordonné l'expertise ZEUTZIUS, que « *les parties se sont accordées de faire parvenir leurs propositions quant aux missions d'expertise* ».

Le tribunal de céans admet partant que la mission, telle qu'ordonnée par le juge de première instance, correspond à celle proposée par les parties.

Or, il appert que cette mission n'est pas circonscrite aux dysfonctionnements invoqués par le preneur, mais est libellée de manière extrêmement large, l'expert ayant notamment été chargé de prendre note des contestations exprimées de part et d'autre de l'immeuble et de dresser un état des lieux détaillé des lieux loués. Il ne saurait partant lui être reproché d'avoir tenté de relever tous les désordres éventuels de l'immeuble.

Il est cependant un fait que, tel que l'a retenu à bon escient le premier juge, il n'y a pas lieu de prendre en considération les parties du rapport qui ne concernent pas le bien pris en location par la société SOCIETE1.).

Il n'y a pas davantage lieu de s'attarder sur les propositions de la cure de jouvence faites par l'expert.

Il est, en effet, constant en cause que l'immeuble est loin d'être neuf et le locataire a pris les lieux en location en l'état.

La circonstance que l'expert n'ait pas noté toutes les contestations des parties est sans pertinence, dans la mesure où les parties s'accordent sur l'existence des dysfonctionnements suivants : l'état et l'étanchéité de la baie vitrée et de la porte d'entrée, les infiltrations d'eau à l'arrière de la salle de restauration, le séparateur de graisses, les pompes de relevage et la climatisation.

S'il ressort des pièces et renseignements en cause que le mandataire de PERSONNE2.) et l'expert ZEUTZIUS ont eu des différends, les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) qualifiant l'attitude de l'expert d'injurieuse, il s'agit-là d'une appréciation subjective.

Il est compréhensible que les différends ne plaisent ni aux consorts PERSONNE1.) + Personne2.), ni à Maître Roland ASSA, mais ce n'est pas pour autant que l'expert aurait manqué à son devoir d'objectivité et d'impartialité ainsi qu'au respect du principe du contradictoire.

Il y a encore lieu de rappeler que, pour autant que l'expert n'aurait, tel que le font plaider les consorts PERSONNE1.) + Personne2.), pas tenté de concilier les parties, l'omission d'une telle tentative n'entraîne pas la nullité du rapport d'expertise, une telle nullité n'étant décrétée par aucun texte légal ou réglementaire (Cour 10 juin 1988, n° 3716 du rôle).

Dans ces conditions, c'est à bon droit, quoique partiellement pour d'autres motifs, que le juge de première instance n'a ni annulé, ni écarté le rapport d'expertise ZEUTZIUS.

Il n'y a partant pas lieu d'ordonner une nouvelle expertise – pour autant qu'une telle demande aurait été formulée par les consorts PERSONNE1.) + Personne2.).

Tel que l'a rappelé à bon droit le juge de première instance, en matière d'expertise, il est de jurisprudence que les conclusions des experts judiciaires n'ont qu'une valeur consultative, et les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose.

Or, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause.

Quant aux expertises COUNOTTE et DE CIA

A noter que deux autres expertises sont versées au dossier. Ainsi, les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) se prévalent d'un rapport d'expertise unilatéral dressé le 18 janvier 2024 par PERSONNE3.), tandis que la société SOCIETE1.) renvoie à un rapport d'expertise établi le 1^{er} mars 2023 par PERSONNE4.). La société SOCIETE1.)

estime son rapport contradictoire, néanmoins il ne résulte pas des éléments de la cause que les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) aient été appelés à participer aux opérations d'expertise. Certes, une réunion contradictoire a eu lieu entre parties, mais celle-ci s'est tenue le 25 avril 2024, soit postérieurement à l'établissement du rapport d'expertise, et elle avait pour but de tenter de concilier les parties, ce que l'expert n'a, de toute évidence, pas réussi. Mais cette réunion ne saurait rendre l'expertise du 1^{er} mars 2023 contradictoire.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est, par définition, pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile et, s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (cf. Cour 3 mai 2007, 9^e chambre, n° de rôle 31.186 ; Cass. 7.11.2002, P. 32, 363 ; Tony Moussa, Expertise en matière civile et commerciale, 2^e éd. p. 166).

Il est à noter que, même si un rapport est unilatéral, le juge peut y puiser des renseignements (comme pour toute autre pièce régulièrement versée aux débats), étant précisé qu'il ne peut faire de ces renseignements la base de sa décision, que s'ils sont corroborés par d'autres éléments (DALLOZ, Procédure civile, verbo mesures d'instruction confiées à un technicien, mars 1997, n° 660).

Comme toute autre pièce, un rapport unilatéral mérite examen et considération, étant précisé que les tribunaux conservent toute leur liberté d'appréciation quant à la valeur probante de ces documents, cette liberté d'appréciation étant mise en œuvre avec plus de rigueur à l'égard d'un rapport unilatéral qu'à l'égard d'un rapport contradictoire (T. HOSCHEIT, Chronique de droit judiciaire, Les mesures d'instruction exécutées par un technicien, P. 32, n° 45, in fine).

Un rapport d'expertise unilatéral vaut comme élément de preuve, à condition d'avoir été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties (Cour de cassation, 7 novembre 2002, n° 44/02), et que les droits de défense de la partie à laquelle on l'oppose soient suffisamment sauvegardés, le juge du fond n'étant pas admis à fonder sa décision uniquement sur un rapport unilatéral (Cour de cassation 8 décembre 2005, n° 63/05).

Il résulte des développements qui précèdent que, si les juges du fond peuvent souverainement apprécier la valeur et la portée d'une expertise officieuse, ils ne peuvent l'écartier à titre d'élément de preuve en raison de son caractère unilatéral.

Conformément aux principes dégagés plus haut, les rapports d'expertise unilatéraux sont dès lors à prendre en considération, alors qu'ils ont été régulièrement versés aux débats et débattus par les parties. Il n'en reste pas moins que, conformément aux principes dégagés par la jurisprudence, ils ne servent d'élément probant qu'à condition d'être corroborés par d'autres éléments, eux aussi, par définition probants.

Quant au fond

Remarque préliminaire

Le tribunal de céans relève que les parties n'ont point pris le soin de préciser quels dysfonctionnements leur posent problème.

Ainsi, dans son acte d'appel du 18 décembre 2024, la société SOCIETE1.) se borne à demander à voir ordonner aux consorts PERSONNE1.) + Personne2.) de mettre un terme aux troubles de jouissance subis en procédant à « *des travaux de remise en état au niveau des 7 points retenus et préconisés par l'expert ZEUTZIUS aux pages 32 et 33 de son rapport du 12 octobre 2023* ». La société SOCIETE1.) n'a toutefois pas pris le soin, ni dans son acte d'appel, ni lors des plaidoiries en instance d'appel, de préciser les prédits « 7 points ». Or, il résulte des pages 32 et 33 dudit rapport que 12 points ont été relevés par l'expert et non pas seulement 7.

Le tribunal déplore encore que les parties se sont limitées à renvoyer à leurs notes de plaidoiries versées en première instance (versées au tribunal de céans seulement en cours de délibéré). Lors de l'audience des plaidoiries, aucune des parties n'a cependant plaidé sur base des pièces versées en cause, se limitant à se faire maints reproches de part et d'autre, laissant ainsi le soin au tribunal de céans de choisir parmi les 198 pièces versées au dossier lesquelles pourraient appuyer leurs allégations.

Dans ce contexte, il y a lieu de rappeler la teneur de l'article 65 du nouveau code de procédure civile qui dispose que :

« Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ».

Cette disposition est directement reprise de l'article 16 du code de procédure civile français.

Il faut rapprocher l'article 65 de l'article 56 du même code, aux termes duquel :

« Le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat.

Parmi les éléments du débat, le juge peut prendre en considération même les faits que les parties n'auraient pas spécialement invoqués au soutien de leurs prétentions ».

Cette disposition est directement reprise de l'article 7 du code de procédure civile français.

Il est admis en doctrine française que tant les faits adventices (c'est-à-dire les faits qui ont été allégués par les parties mais non spécialement invoqués, qui sont livrés en vrac sans que celui qui les a allégués ait cherché à attirer l'attention du juge et de l'adversaire sur eux) que les faits tirés du dossier (c'est-à-dire les faits portés à la connaissance du juge par les événements de la procédure et les pièces de la procédure) sont considérés comme mis dans le débat (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 500-35 : Principes directeurs du procès, Office du juge, Fondement des prétentions litigieuses, n° 16 -18).

Il faut en effet distinguer entre les faits spécialement invoqués par les parties et les faits dans le débat, qui sont plus nombreux. L'ensemble de ces faits dans le débat sont ainsi dans le « *panier du juge* », panier du fond duquel le juge va pouvoir retirer les faits litigieux sur lesquels il va effectivement fonder sa décision (Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, Principes directeurs du procès, Anaïs DANET, n°129).

Conformément à ses termes, l'article 65, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile (et l'article 7, alinéa 2, du code de procédure civile français) offre au juge un simple pouvoir de relever ces faits adventices, mais ne lui en fait pas obligation (cf. Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation FIDUO c/ MAZARS, page 8).

Les juges n'ont partant pas à suppléer la carence des parties dans leur obligation d'établir le bien-fondé de leurs demandes (*ibidem* page 12).

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans se limitera à reprendre les 5 points examinés par le juge de première instance, seuls points sur lesquels les parties ont pris position en instance d'appel.

A l'instar du juge de première instance, le tribunal de céans constate que si les causes et origines des 5 défauts portent effectivement à discussion, leur existence en soi n'est toutefois pas contestée.

Il convient dès lors d'examiner un à un les 5 défauts, à savoir :

- l'état et l'étanchéité de la baie vitrée et de la porte d'entrée,
- les infiltrations d'eau à l'arrière de la salle de restauration,
- le séparateur de graisses,
- les pompes de relevage et
- la climatisation.

Quant à l'état et l'étanchéité de la baie vitrée et de la porte d'entrée

Tel que l'a retenu à bon droit le juge de première instance, une grande partie des désagréments invoqués par la société SOCIETE1.) est constituée par la partie avant des lieux pris en location, à savoir la porte d'entrée principale et la baie vitrée permettant un accès à la terrasse située en pleine rue piétonne.

La société SOCIETE1.) se plaint du fait notamment que la porte ne s'ouvre que difficilement à cause d'un frottement de la porte contre le revêtement du sol en carrelage.

Le juge de première instance a pu s'en rendre compte lui-même lors de sa visite des lieux.

Il est rappelé que, contrairement aux stipulations contractuelles selon lesquelles la société SOCIETE1.) était tenue de remplacer le carrelage, celle-ci n'a fait que poser un nouveau carrelage sur celui existant créant de ce fait un rehaussement du niveau du sol.

Tel que l'a retenu à bon escient le premier juge, qui a pu s'en rendre compte par lui-même, la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir de sa propre turpitude pour reprocher un trouble de jouissance à ses bailleurs.

Quant au problème d'étanchéité des porte et baie vitrée, l'expert en recherche la cause dans la modification du réseau de chauffage près de la porte d'entrée ainsi que dans l'âge avancé du bâtiment.

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans retient que la société SOCIETE1.) a rapporté la preuve d'un défaut de jouissance affectant la porte vitrée donnant accès à la terrasse du restaurant.

Quant aux infiltrations d'eau à l'arrière de la salle de restauration

Il est constant en cause qu'une partie d'un mur à l'arrière de la salle du restaurant présente des dégâts liés à des infiltrations d'eau.

Selon l'expert ZEUTZIUS, l'infiltration provient de la terrasse-balcon du premier étage. Il recherche l'origine dans l'âge du bâtiment.

C'est partant à bon droit et pour de justes motifs que le juge de première instance a retenu que la société SOCIETE1.) a rapporté la preuve d'un défaut de jouissance provenant des infiltrations d'eau.

Quant au séparateur de graisses

Il est constant en cause que le dégraisseur de l'immeuble présente des défauts de fonctionnement.

Le premier juge a relevé que la société SOCIETE1.) a versé en tant que pièce 36 une trentaine de factures (la dernière datant du 26 mars 2024) établies par la société SOCIETE3.) et ayant comme objet la désobstruction respectivement le vidange et le nettoyage du séparateur de graisses.

Il en a déduit que la société SOCIETE1.) a régulièrement (soit environ tous les 4 à 5 mois) procédé à l'entretien par vidange de ladite installation, ce conformément aux dispositions du contrat de bail.

C'est partant par une motivation circonstanciée et exhaustive que le tribunal de céans fait sienne que le premier juge a retenu que si le dégraisseur persiste dans ses dysfonctionnements, malgré un entretien régulier par le locataire, il aurait appartenu aux bailleurs de procéder à son remplacement ou sa réparation dans les règles de l'art.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) a, à nouveau, rapporté à suffisance de droit la preuve d'un défaut de jouissance due au séparateur de graisses.

Quant aux pompes de relevage

Le tribunal déplore que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'expliquer quel est le problème en relation avec les pompes de relevage.

A noter que l'expertise ZEUTZIUS est muette à cet égard.

L'expert DE CIA, unilatéralement chargé, a relevé que : « *J'ai testé le fonctionnement des 2 pompes en place et une seule des 2 pompes évacue effectivement l'eau. L'installation est vétuste et n'est pas dotée d'une alarme signalant un niveau d'anormalement élevé. D'après M. PERSONNE5.), les conduites sont régulièrement bouchées* ».

Le tribunal relève que cet élément n'est corroboré par aucun autre élément de la cause.

Il s'ensuit que, c'est à bon droit, quoique pour d'autres motifs, que le juge de première instance a dit que le prétendu trouble de jouissance de ce fait laisse d'être établi.

Quant à la climatisation

A noter que l'expertise ZEUTZIUS est muette à ce sujet.

L'expert DE CIA, quant à lui, a constaté que « *l'installation ne fonctionne pas, ni en production de froid, ni en production de chaud. L'installation semble vétuste et les boîtes de connexion électriques sont gorgées d'eau* ».

La société SOCIETE1.) restant en défaut de corroborer ceci par un autre élément de la cause, c'est à tort que le premier juge a retenu un trouble de jouissance de ce chef.

Conclusion quant aux dysfonctionnements

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que la société SOCIETE1.) peut se prévaloir de troubles de jouissance du fait de la non-étanchéité de la baie vitrée, d'infiltrations d'eau à l'arrière de la salle de restauration et du séparateur de graisses défectueux.

Quant à la demande en décharge, sinon en réduction du loyer sur base de l'exception d'inexécution

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1719 du code civil, 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.

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

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du code civil, aux termes duquel, *«lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée»*, sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers, que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59818 du rôle).

La condition de l'existence d'un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. TAL, 21 mars 1991, n° 42950 du rôle).

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 (cf. LA HAYE et VANKERKHOVE, Le louage des choses, n° 244).

En l'espèce, l'inexécution par les bailleurs à leurs obligations est établie (cf. ci-avant).

Le premier juge a retenu une réduction de loyer à hauteur de 5% à partir du 1^{er} septembre 2022 jusqu'à la remise en état ou au déguerpissement.

Il est rappelé qu'en instance d'appel, le locataire sollicite une décharge, sinon une réduction de 50% à partir du 1^{er} janvier 2022.

Le tribunal estime que les troubles de jouissance subis par le locataire du fait de la non-étanchéité de la baie vitrée, d'infiltrations d'eau à l'arrière de la salle de restauration et du séparateur de graisses défectueux justifient une réduction de loyer à hauteur de 5% par mois.

Le locataire restant en défaut d'expliquer pour quel motif cette réduction devrait être appliquée à partir du 1^{er} janvier 2022, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce que celui-ci a retenu le 1^{er} septembre 2022 comme date de départ.

Quant aux demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement consécutif du locataire

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) ne s'est plus acquittée de l'ensemble des loyers redus depuis le mois de septembre 2022.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, le louage des choses, des baux en général, éd 2000, n° 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus (cf. *ibid.*, n° 390 e).

Il est de principe que le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son appartement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf. TAL, 23 octobre 1998, no du rôle 61513, cité dans *Le bail à loyer*, Compte-rendu de jurisprudence, M. HARLES, n° 187, p. 375).

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers, il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris, de résilier le contrat de bail pour motif grave, consistant dans le non-paiement des loyers aux échéances contractuelles, et de condamner la société locataire à déguerpir des lieux loués.

Celle-ci n'ayant pas sollicité de délai de déguerpissement plus long que celui lui octroyé en première instance et étant en aveu de ne plus exploiter les lieux, il convient de reporter le délai de déguerpissement à 40 jours à partir de la signification du présent jugement.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) tendant à voir condamner les consorts PERSONNE1.) + Personne2.) à remettre les lieux en état et à se voir allouer une provision

Eu égard à l'issue du litige, la société SOCIETE1.) étant condamnée à déguerpir des lieux loués, ces demandes requièrent, par confirmation du jugement querellé, un rejet.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) en indemnisation de son préjudice matériel

Eu égard à l'issue du litige, cette demande laisse, par confirmation du jugement attaqué, d'être fondée.

Quant à la demande des consorts PERSONNE1.) + Personne2.) tendant à se voir autoriser à procéder aux frais de la société SOCIETE1.) à enlever le revêtement du sol et du carrelage superposé et à se voir allouer une provision

Tel que l'a retenu à bon escient et pour de justes motifs le juge de première instance, ces demandes sont prématurées eu égard au fait que le preneur occupe toujours les lieux loués.

Quant aux demandes tendant à voir ordonner une mesure d'instruction

Eu égard à l'issue du litige, ces demandes laissent d'être fondées.

Quant aux demandes accessoires

Dans la mesure où la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE1.) pour la première instance a été réservée par le premier juge, ce volet du litige n'est pas dévolu au tribunal de céans qui ne saurait en connaître.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de les débouter des leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Conclusion

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que les appels principaux et incident ne sont pas fondés et que le jugement entrepris est à confirmer.

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,

ordonne la jonction des rôles TAL-2025-00264 et TAL-2025-00265,

dit l'appel principal relevé par PERSONNE2.) et l'appel incident relevé par PERSONNE1.) irrecevables pour autant qu'ils portent sur les arriérés de loyers,

reçoit l'appel principal relevé par PERSONNE2.) en la forme pour le surplus,

reçoit l'appel incident relevé par PERSONNE1.) en la forme pour le surplus,

reçoit l'appel principal relevé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une mesure d'instruction,

dit les appels principaux et incident non fondés,

confirme le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement à 40 jours à compter de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de leurs demandes 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.) SARL, pour un quart à PERSONNE2.) et pour un quart à PERSONNE1.).