

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

Rép. n°
L-BAIL-386/24 et
L-BAIL-703/24

Audience publique du 19 juin 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

- I -

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Xavier FABRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S. A R. L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

partie défenderesse

comparant par Maître Valentin FÜRST, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- II -

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.A R.L :, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Valentin FÜRST, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse

comparant par Maître Xavier FABRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

Faits :

I) L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 28 mai 2024 et enrôlée sous le numéro de référence L-BAIL-386/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 16 juillet 2024 à 9.00 heures, salle JP.1.19.

II) L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 27 septembre 2024 et enrôlée sous le numéro de référence L-BAIL-703/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi, 7 novembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires, les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du jeudi, 22 mai 2025 lors de laquelle la société anonyme SOCIETE1.) S.A. était représentée par Maître Xavier FABRY, tandis que Maître Valentin FÜRST se présenta pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.A R.L.

Les mandataires de deux parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

LE JUGEMENT QUI SUIT :

Les faits constants

Par contrat de bail commercial signé le 19 avril 2023 avec effet au 1^{er} mai 2023 pour une durée de 9 années jusqu'au 30 avril 2032, la société SOCIETE1.) S.A. a donné en location à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. un local commercial situé dans l'immeuble « ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer indexé de 12.000 euros HTVA et des avances mensuelles sur charges de 2.000 euros, payables d'avance le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} novembre 2023, une gratuité (en ce qui concerne le loyer) étant stipulée jusque-là « *en raison de la prise en l'état des locaux et des travaux effectués par le preneur* ». De plus pendant les 9 mois suivant cette période de gratuité, le loyer est réduit à 11.000 euros. Le contrat de bail prévoit qu'une garantie bancaire à première demande de 36.000 euros doit être fournie et que les locaux sont loués exclusivement pour l'activité commerciale « *épicerie fine, articles de bien-être et de botanique et salon de thé, bar à café en ce compris la vente de boissons alcoolisées et de petite restauration* ».

Procédure et prétentions des parties

Par requête déposée le 28 mai 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer la société SOCIETE2.) S.à.r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en en matière de bail commercial, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, pour voir :

- condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 16.252,30 euros au titre des loyers impayés au 31 mai 2024, avec les intérêts au taux conventionnel de 12,5% à partir de leur exigibilité, s'élevant au montant de 1.495,22 euros au 31 mai 2024, jusqu'à solde,
- condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 2.420,00 euros au titre des avances sur charges impayées au 31 mai 2024, avec les intérêts au taux conventionnel de 12,5% à partir de leur exigibilité, s'élevant au montant de 58,80 euros au 31 mai 2024, jusqu'à solde,

- dire que le taux d'intérêt légal du montant total de la condamnation sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à venir,
- prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts de la partie défenderesse,
- condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 36.000,00 euros à titre d'une indemnité de rupture,
- condamner la partie défenderesse au déguerpissement,
- condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de relocation de 79.926,90 euros,
- condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-386/24.

Par requête déposée le 27 septembre 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société SOCIETE2.) S.à.r.l. a fait convoquer la société SOCIETE1.) S.A. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, pour voir :

- déclarer résolu le contrat de bail aux torts exclusifs du bailleur, et ce depuis le 10 février 2024 sinon à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir,
- condamner la société SOCIETE1.) S.A. à payer à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. le montant de 1.500.000,00 euros en indemnisation des préjudice matériel et moral subis, avec les intérêts légaux à compter du 10 février 2024 sinon à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir,
- subsidiairement déclarer nul le contrat de bail pour cause de dol et partant condamner la société SOCIETE1.) S.A. à payer à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. le montant de 1.000.000,00 euros en indemnisation des préjudice matériel et moral subis, avec les intérêts légaux à compter du 10 février 2024 sinon à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir,
- plus subsidiairement déclarer nul le contrat de bail pour cause d'erreur et partant condamner la société SOCIETE1.) S.A. à payer à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. le montant de 1.000.000,00 euros en indemnisation des préjudice matériel et

moral subis, avec les intérêts légaux à compter du 10 février 2024 sinon à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir,

- condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 7.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-703/24.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des deux affaires.

Argumentaire des parties

La société SOCIETE1.) S.A. fait valoir que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. n'a pas payé la totalité des loyers, ce qui justifierait la résiliation du bail pour non-paiement de loyers aux torts du locataire. Il y aurait lieu de rejeter le moyen de l'exception d'inexécution soulevé par la société SOCIETE2.) S.à.r.l. pour justifier le non-paiement des loyers au motif que la cuisine serait dépourvue d'un système d'extraction d'air. D'après la société SOCIETE1.) S.A., il ne résulterait ni du contrat de bail, ni d'un échange entre parties, qu'une obligation d'installer un système d'extraction d'air aurait été à sa charge, de sorte que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. n'était pas en droit de suspendre les loyers et avances sur charges dus.

A l'audience du 22 mai 2025, la société SOCIETE1.) S.A. a procédé à une augmentation de sa demande en se basant sur ses décomptes actualisés au 28 mars 2025 versés en pièces 11 et 12 de sa farde n°1, desquels il ressort que les arriérés de loyers se chiffrent au montant de 56.934,60 euros avec des intérêts conventionnels de retard de 6.933,99 euros, et les charges impayées au montant de 12.916,81 euros, avec des intérêts conventionnels de retard de 1.255,22 euros. Elle a indiqué que le 28 août 2024 la locataire était sortie des locaux, de sorte que la demande en déguerpissement deviendrait sans objet. Il y aurait cependant lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de la locataire et en conséquence de la condamner à l'indemnité de rupture prévue à l'article 19 du contrat de bail, correspondant au montant de la garantie bancaire de 36.000 euros. La société SOCIETE1.) S.A. a encore maintenu sa demande en obtention d'une indemnité de relocation qu'elle a augmentée de 79.926,90 euros à 84.240,00 (6 x 14.040 euros), conformément aux indexations intervenues entretemps. De plus elle a réclamé le montant de 3.762,00 euros correspondant aux frais qu'elle aurait dû déboursier pour vider le local laissé dans un état encombré par la société SOCIETE2.) S.à.r.l.. Finalement la société SOCIETE1.) S.A. a augmenté sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en réclamant désormais le montant de 10.000 euros.

La société SOCIETE2.) S.à.r.l. a contesté les demandes de la société SOCIETE1.) S.A. en se basant sur l'exception d'inexécution qui aurait été justifiée depuis le mois de février 2024. Comme toutes les demandes de la société SOCIETE1.) S.A. sont postérieures à cette date, elles seraient à rejeter. Le décompte serait contesté alors que la société SOCIETE1.) S.A. aurait assujetti les loyers à la TVA nonobstant l'absence de validation par l'administration de l'enregistrement et des domaines.

Concernant l'exception d'inexécution et ses propres demandes figurant dans sa requête, la société SOCIETE2.) S.à.r.l. a relevé que suite à des pourparlers entre les deux sociétés, ils auraient rajouté, avant la signature, dans le contrat de bail que les locaux sont loués exclusivement pour l'activité commerciale « épicerie fine, articles de bien-être et de botanique et salon de thé, bar à café en ce compris la vente de boissons alcoolisées **et de petite restauration** ». Après la conclusion du contrat de bail, pendant les travaux de réaménagement réalisés par la société SOCIETE2.) S.à.r.l. et validés conformément au contrat de bail par la société SOCIETE1.) S.A., la première se serait rendue compte que la cuisine déjà installée dans les locaux avant la conclusion du bail n'était pas équipé d'un système d'extraction d'air, rendant ainsi impossible l'activité de petite restauration projetée, représentant d'après elle une part considérable de son chiffre d'affaires escompté.

L'absence d'un système d'extraction d'air serait en contradiction avec le règlement grand-ducal modifié du 4 juillet 1988 fixant les conditions d'hygiène et de salubrité dans le secteur de l'alimentation collective et le règlement des bâtisses de la Ville de Luxembourg, qui exigerait que les cuisines soient équipées d'un système d'extraction d'air. La société SOCIETE1.) S.A. aurait par la suite refusé de procéder aux travaux nécessaires pour l'installation d'un tel système, ainsi que de changer l'affectation de l'immeuble, pourtant nécessaire d'après la Ville de Luxembourg pour l'exploitation de l'activité de petite restauration. En ce faisant, la société SOCIETE1.) S.A. aurait violé ses obligations découlant des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, de sorte que par le biais de l'article 1134-2 du même code prévoyant l'exception d'inexécution, la société SOCIETE2.) S.à.r.l. aurait été en droit de refuser de payer les loyers à partir du 10 février 2024, jour de l'expiration du délai imposé par la société SOCIETE2.) S.à.r.l. à la société SOCIETE1.) S.A. pour exécuter les travaux en question.

Cette inexécution des obligations du bailleur prévues aux articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil justifierait également la résolution judiciaire du bail aux torts du bailleur sur base de l'article 1184 du Code civil, ainsi que sa condamnation à payer des dommages et intérêts sur base de l'article 1142 du Code civil, que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. évalue à 1.500.000 euros sinon à déterminer par voie d'expertise, pour les dommages résultant de la perte réalisée, de ses investissements faits dans la rénovation du local, et de la privation du gain.

En sachant pertinemment que le local ne serait ni conforme à la loi ni à l'affectation prévue dans le contrat de bail, la société SOCIETE1.) S.A. aurait commis une réticence dolosive, justifiant à titre subsidiaire l'annulation du contrat de bail pour dol telle que prévue à l'article 1109 du Code civil.

A titre plus subsidiaire le contrat serait à annuler pour cause d'erreur conformément à l'article 1116 du Code civil, alors que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. aurait, au vu des dispositions législatives obligatoires, légitimement pu s'attendre à ce que la cuisine déjà présente sur les lieux soit équipée d'un système d'extraction d'air, de sorte que son erreur serait excusable, d'autant plus que le bailleur a expressément approuvé les plans de réaménagement de la cuisine.

Finalement le mandataire de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. a détaillé la mission de l'expertise qui devait se lire comme suite :

« dans un rapport écrit, détaillé et motivé,

- *constater les aménagements et rénovations faits par la société SOCIETE2.) S.à.r.l. dans le local sis à L-ADRESSE3.),*
- *détailler et fixer le montant total des investissements faits dans le prédit local,*
- *détailler et fixer le préjudice matériel subi par la société SOCIETE2.) S.à.r.l. sur base des investissements faits dans le prédit local,*
- *détailler et fixer sur base du plan d'affaires de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. le quantum de la perte d'exploitation subie, en l'occurrence des bénéfices qu'elle n'a jamais réalisés. »*

et il a proposé comme experts :

- PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE4.),

ou

- PERSONNE2.) demeurant à L-ADRESSE5.).

La société SOCIETE1.) S.A. a répliqué que ce n'est qu'après quatre mois de négociations, en avril 2023, que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. a fait part de son intention d'inclure la « petite restauration » dans son activité projetée et que l'article en question a été modifié dans le contrat de bail en dernière minute. A ses yeux, l'activité de « petite restauration » excluait une grande restauration avec dégustation sur place. Elle n'aurait jamais accepté une telle restauration vu l'impossibilité d'installer un système d'extraction pour cette cuisine se trouvant au sous-sol, et elle aurait fait part de sa position à l'agence immobilière SOCIETE4.) jouant l'intermédiaire entre les deux sociétés, dans un échange d'email de novembre 2022 qu'elle verse en pièce n°5 de sa farde n°II.

Concernant la prétendue non-conformité de la cuisine aux prescriptions légales, la société SOCIETE1.) S.A. a fait valoir que sur les plans de l'immeuble figurait certes dans une autre pièce une cuisine équipée, mais comme par la suite la librairie française a loué les locaux, une réelle cuisine n'aurait jamais été installée, l'installation composée de deux plaques non fonctionnelles et d'un lavabo se

trouvant au sous-sol ne pouvant pas être qualifiée de cuisine, et encore moins de cuisine destinée à faire de la restauration. Elle aurait tout au plus servi de salle de pause pour les employés de la librairie française. A défaut de cuisine, un défaut de conformité aux prescriptions légales ne pourrait lui être reproché.

A ceci il viendrait s'ajouter que la société SOCIETE1.) S.A. avait visité les locaux avant la conclusion du bail et que ce ne serait qu'en novembre 2023, donc quatre mois après le commencement du bail, qu'elle aurait commencé à réclamer un système d'extraction d'air. La société SOCIETE1.) S.A. n'aurait pas été au courant des échanges de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. avec la Ville de Luxembourg et en tout état de cause elle aurait refusé d'installer un tel système d'extraction d'air, vu les six étages de bureaux dépassant le local en question et vu le règlement intérieur de l'immeuble qui interdirait toute installation dégageant des odeurs.

Le moyen de l'exception d'inexécution avancé par la société SOCIETE2.) S.à.r.l. serait à rejeter alors qu'elle avait la jouissance totale et paisible du local, ceci étant encore établi par le fait qu'elle a exploité son commerce au moyen des autres activités spécifiées dans le contrat de bail.

En tout état de cause aucune violation d'une quelconque obligation ne pourrait être retenue dans le chef de la société SOCIETE1.) S.A., de sorte que le moyen de l'exception d'inexécution serait à rejeter et que la résiliation ne serait pas à prononcer aux torts du bailleur, mais au tort du locataire. Concernant les indemnités réclamées, la société SOCIETE2.) S.à.r.l. resterait, en l'absence de la moindre facture versée, à défaut de prouver un quelconque dommage dans son chef, une expertise ne pouvant pas remédier à cette carence. Mais même si le dommage et une faute dans le chef du bailleur devaient être établis, ils ne seraient pas liés par un lien de causalité, alors que c'est la société SOCIETE2.) S.à.r.l. qui aurait elle-même décidé d'arrêter son exploitation et de quitter les lieux.

Finalement la demande en annulation du contrat pour cause de dol serait à rejeter alors que la société SOCIETE1.) S.A. n'a rien caché à la société SOCIETE2.) S.à.r.l., qui aurait disposé de quatre mois pour visiter les lieux avant la conclusion du bail et par la suite encore de trois mois pour procéder aux travaux d'aménagement. A ceci il viendrait s'ajouter que c'est l'agence SOCIETE4.) qui a fait visiter les locaux à la société SOCIETE2.) S.à.r.l., assistée de plus par avocat durant toute cette procédure, de sorte que le dol ne pourrait en tout état de cause pas être reproché à la société SOCIETE1.) S.A..

De même la demande en annulation du contrat pour cause d'erreur serait à rejeter alors que même à supposer qu'il y a eu erreur, elle serait inexcusable et non déterminante car la société SOCIETE2.) S.à.r.l. a exploité son commerce, même sans le système d'extraction d'air et sans qu'il soit prouvé qu'il lui manquait une partie de son chiffre d'affaires projeté.

Appréciation

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) S.A.

Quant aux arriérés de loyers et charges

Comme indiqué ci-dessus, la société SOCIETE1.) S.A. a augmenté sa demande au montant de 56.934,60 euros avec des intérêts conventionnels de retard de 6.933,99 euros en ce qui concerne les loyers impayés jusqu'à la sortie de la locataire en août 2024, et au montant de 12.916,81 euros, avec des intérêts conventionnels de retard de 1.255,22 euros, en ce qui concerne les charges impayées jusqu'à la sortie de la locataire en août 2024, décompte final des charges inclus.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la société la société SOCIETE1.) S.A. augmente sa demande des loyers et charges venus à échéance après l'introduction de la demande. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, elle est recevable.

La société SOCIETE2.) S.à.r.l. s'oppose aux paiements des loyers en invoquant l'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil, alors que le bailleur aurait violé les obligations découlant des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, pour les motifs décrits ci-dessus.

L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur ne s'exécute pas lui-même de ses propres obligations contractuelles. L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

En matière de bail, il existe une connexité entre l'obligation du bailleur d'entretenir, respectivement de réparer l'immeuble loué et celle du preneur de payer les loyers pour justifier la suspension de cette dernière (cf. TAL, 9 octobre 1997, n° 59447).

Pour justifier l'exception d'inexécution et la suspension du paiement du loyer, il faut un manquement grave du bailleur à son obligation d'entretien et il faut que le défaut d'exécution des travaux d'entretien prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués (Tr. arr. 13 mars 2003, n° 1291/ 2003).

Le non-paiement intégral du loyer ne se justifie donc que dans l'hypothèse où la jouissance des lieux est totalement impossible par la faute du bailleur (B. Louveaux, Le droit du bail. Ed. De Boeck, no 381).

Pour justifier l'exception d'inexécution, le défaut d'entretien doit, en effet, être tel qu'il rend la chose inutilisable à l'usage contractuellement prévu. L'inexécution justifiée suppose donc un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées. Cette condition n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et qu'il conserve la jouissance de ladite chose. L'exception d'inexécution ne peut dès lors jouer qu'en cas de nécessité. Le preneur ne doit user de ce moyen de se faire à soi-même justice provisoire que s'il n'a pas à sa disposition des moyens plus normaux pour arriver à ses fins.

L'exception d'inexécution doit donc être considérée en fonction d'un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et d'un critère de nécessité.

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

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.

Suivant l'article 1721 du Code civil, il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemnisation.

Il y a vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. 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 n'y a pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétusté ou de défaut d'entretien. Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

En l'espèce, le Tribunal tient d'emblée à relever que le contrat de bail ne prévoyait pas que le bailleur devait installer un système d'extraction et qu'il ressort des pièces et notamment des échanges de courriers électroniques versés par les parties, que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. a pour la première fois demandé en novembre 2023, donc quatre mois après le commencement du bail, l'installation d'un système d'extraction d'air à la société SOCIETE1.) S.A..

Aucune inexécution contractuelle directe ne peut partant être reprochée à la société SOCIETE1.) S.A., qui serait nature à justifier l'exception d'inexécution invoquée.

Concernant l'exception d'inexécution pour violation des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, et plus précisément l'obligation du bailleur de garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage telle que prévue à l'article 1721 du Code civil, le Tribunal rappelle que le bailleur ne répond pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

En l'espèce le contrat de bail retient à l'article 1.2. que « *le preneur a visité les lieux loués. Le preneur déclare connaître l'état des lieux loués et n'en demande pas de plus ample description* ».

A ceci il vient s'ajouter qu'en regardant les photos de la cuisine en question se trouvant au sous-sol de l'immeuble, il paraît évident que la cuisine n'est pas équipée d'un système d'extraction d'air.

Au vu de ces considérations, et même à supposer que l'absence de système d'extraction constituerait un vice pour être contraire au règlement des bâtisses de la Ville de Luxembourg qui exige à l'article 31.7 un système d'extraction d'air même pour les cuisinettes, quod non, il s'agissait d'un vice apparent que le preneur a connu ou du moins qu'il aurait dû connaître au moment de la conclusion du bail.

Il n'y a dès lors eu aucune violation par le bailleur de l'obligation prévue à l'article 1721 du Code civil, de sorte que le preneur ne peut invoquer l'exception d'inexécution de ce chef.

La société SOCIETE2.) S.à.r.l. reproche encore à la société SOCIETE1.) S.A. d'avoir violé son obligation de livrer un local adapté à l'usage pour lequel il a été loué, en violation des articles 1719 et 1720, notamment en lui mettant à disposition un local en contradiction avec les dispositions légales ne lui permettant pas d'exercer son activité projetée dans le contrat de bail.

A ce sujet il y a lieu de rappeler qu'il résulte du contrat de bail que la destination des lieux loués convenue entre parties était l'activité commerciale suivante : « *épicerie fine, articles de bien-être et de botanique et salon de thé, bar à café en ce compris la vente de boissons alcoolisées et de petite restauration* » (article 6).

Il y a tout d'abord lieu de relever que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. reste à défaut de prouver que l'activité de « petite restauration » inclut forcément une restauration chaude d'une certaine envergure, nécessitant une cuisine adaptée. Il n'est pas établi que le local, tel qu'il se présentait au moment de la conclusion du contrat, excluait l'activité de « petite restauration ».

L'absence de système d'extraction d'air, même s'il était en contradiction avec les dispositions légales, n'est donc pas de nature à établir que le locataire n'a pas pu bénéficier d'un local qui correspond aux activités projetées suivant le contrat.

A ceci il vient s'ajouter que l'activité projetée n'était pas que la « petite restauration », mais également l'épicerie fine, les articles de bien-être et de botanique, le salon de thé, et le bar à café en ce compris la vente de boissons alcoolisées, de sorte que la locataire pouvait en tout état de cause exercer ces activités, la « petite restauration » ne constituant qu'une des six des activités projetées, donc qu'une minime part.

Or pour justifier l'exception d'inexécution, il faut que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

Tel n'a manifestement pas été le cas, alors que même à considérer que l'absence de système d'extraction aurait rendu impossible l'activité de petite restauration, ce qui reste à défaut d'être établi, toujours est-il que ce prétendu défaut n'aurait pas été de nature à rendre la jouissance des lieux totalement impossible, ce qui est encore établi par le fait constant que pendant un certain temps la locataire a exploité les locaux, notamment par le biais de ces autres activités.

Le bailleur est encore tenu de garantir le locataire des troubles que lui-même ou certaines personnes dont il doit répondre, pourraient lui causer, ainsi que des troubles de droit causés par des tiers.

En l'espèce, même s'il est établi par les pièces versées en cause que la société SOCIETE1.) S.A. a refusé en cours de bail d'installer un système d'évacuation d'air et a refusé de donner son accord pour un changement de dénomination de l'activité commerciale auprès de la Ville de Luxembourg, toujours est-il qu'il n'est pas établi que l'activité commerciale telle que projetée dans le contrat de bail était contraire au PAP de la Ville de Luxembourg en question.

Il ressort du courrier de l'administration communale de la Ville de Luxembourg versée en pièce n°7 par la société SOCIETE2.) S.à.r.l., que cette dernière a demandé le changement d'affectation existante de boutique en épicerie fine avec petite restauration. Dans ce courrier la VDL l'a seulement rendu attentive sur le fait que dans « le cas de l'aménagement d'une cuisine chaude », il fallait un système d'extraction d'air.

Comme développé ci-dessus, il n'est pas établi que la petite restauration impliquerait nécessairement une cuisine chaude, nécessitant un système d'extraction d'air. Dès lors le refus de la société SOCIETE1.) S.A. de l'installer en cours de bail respectivement son refus de procéder à un changement d'affectation, respectivement la condition imposée par la Ville de Luxembourg pour le changement d'affectation, ne peut constituer une trouble de jouissance.

Ceci d'autant plus que l'article 7 du contrat de bail dispose ce qui suit : *« l'exercice de certaines activités par le Preneur avec l'autorisation expresse du bailleur n'implique pas de sa part de celui-ci une garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention des autorisations. Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité commerciale au sein des Lieux loués (...). »*

Donc même si l'activité de « petite restauration » a été insérée dans le contrat de bail, ceci ne garantit pas au preneur l'obtention d'une autorisation administrative si elle devait s'avérer nécessaire, de sorte que la société SOCIETE2.) S.à.r.l., qui aurait pu et dû s'informer au préalable sur l'affectation précise existante pour le local en question auprès de la Ville de Luxembourg, ne peut reprocher à la société SOCIETE1.) S.A. de ne pas avoir, en cours de bail et encore moins préalablement au contrat de bail, installé à un tel d'un système d'évacuation d'air.

A ce sujet il y a également lieu de rappeler que l'obligation pour le bailleur de s'informer préalablement quant à l'existence d'autorisations administratives requises pour permettre l'exploitation de l'objet du bail, telle que projetée par le locataire et telle que convenue entre parties, ne rentre pas dans le cadre des obligations du bailleur telles que définies par les principes généraux régissant le bail.

Le moyen de l'exception d'inexécution est partant à rejeter et la partie défenderesse n'était pas autorisée à suspendre le paiement du loyer.

La société SOCIETE1.) S.A réclame le montant de 56.934,60 euros avec des intérêts conventionnels de retard de 6.933,99 euros en ce qui concerne les loyers impayés jusqu'à la sortie de la locataire en août 2024, et le montant de 12.916,81 euros, avec des intérêts conventionnels de retard de 1.255,22 euros en ce qui concerne les charges impayées jusqu'à la sortie de la locataire en août 2024, décompte final des charges inclus.

La société SOCIETE2.) S.à.r.l. n'a pas critiqué les montants en soit, mis à part le fait que la société SOCIETE1.) S.A a soumis le loyer à la TVA, nonobstant l'absence de validation afférente par l'administration de l'enregistrement et des domaines.

A ce sujet le Tribunal tient à rappeler que le bail commercial et le bail professionnel peuvent être soumis à la TVA à condition que tant le bailleur que le preneur y soient assujettis et que le bailleur en fasse la demande auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines avec production du contrat de bail et déclaration d'option (cf. article 45 de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée ; article 5 du Règlement grand-ducal du 7 mars 1980 déterminant les limites et les conditions de l'exercice du droit d'option pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée aux opérations immobilières).

La TVA ne sera déductible qu'après obtention de l'autorisation.

En l'espèce le Tribunal constate qu'il ressort de l'article 3 du contrat de bail que *« conformément à l'article 5 ci-dessous, les Parties conviennent expressément que le loyer sera perçu sous le régime de la TVA, qui est actuellement de 16 %. »*

D'après l'article 5 du contrat de bail, les parties déclarent être toutes les deux assujetties à la TVA et avoir l'intention de soumettre une option d'application de la TVA à l'Administration de l'enregistrement et des domaines. Cet article ajoute encore qu' *« au cas où les conditions légales ou administratives relatives à l'option TVA ne seraient pas ou plus remplies, au début ou en cours de contrat, entraînant le refus de l'option ou une invalidation de l'autorisation d'option donnée antérieurement, les parties conviennent d'ores et déjà que le loyer sera automatiquement et de plein droit augmenté d'un montant égal à la TVA (au taux alors applicable) ».*

Il résulte de ces dispositions que peu importe la situation juridique au niveau de la TVA, la société SOCIETE2.) S.à.r.l. était ainsi en tout état de cause obligée de payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant total correspondant au montant TVAC, ce qu'elle a d'ailleurs fait, alors qu'il résulte du décompte versé par la société SOCIETE1.) S.A. que pour les mois où la société SOCIETE2.) S.à.r.l. s'est acquittée du loyer ou des charges, elle les a payés TVA comprise.

Il y a d'ailleurs lieu de remarquer que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. n'a pas d'intérêt à soulever la question de savoir si la bailleuse a et/ou devait continuer cet argent à l'administration fiscale, étant donné cette question n'intéresse que les relations entre la bailleuse et l'Administration de l'Enregistrement et de la TVA.

Au vu des développements qui précèdent et à défaut d'autres éléments remettant en cause le décompte versé par la partie SOCIETE1.) S.A., il y a lieu de déclarer sa demande fondée pour le montant réclamé de 56.934,60 euros en ce qui concerne les loyers et pour le montant de 12.916,81 euros en ce qui concerne les charges, le tout avec les intérêts conventionnels de retard de 12,5 % l'an à partir à compter de chaque échéance, soit le premier de chaque mois, conformément aux articles 3, 4 et 20 du contrat de bail, sauf en ce qui concerne le montant de 3.476,81 dû à titre de décompte charges des années 2023 et 2024, où les intérêts les intérêts conventionnels de retard de 12,5 % courent à partir de la demande en justice, le 22 mai 2025, jusqu'à solde.

Il y a cependant lieu de rejeter la demande de la société SOCIETE1.) S.A. à voir majorer la condamnation de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, alors qu'elle n'établit pas en quoi ces dispositions de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement seraient applicable en l'espèce.

Quant à la résiliation judiciaire du bail

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, en vertu de l'article 1741 du Code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Compte tenu de l'ampleur des arriérés de loyers et de charges, des stipulations contractuelles et au vu des développements qui précèdent, il échet de retenir que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. a gravement manqué à ses obligations de locataire et ce manquement justifie la résiliation du bail à ses torts. Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE2.) S.à.r.l..

Au vu de la libération des lieux, la demande en déguerpissement, à laquelle la société SOCIETE1.) S.A. a renoncé à l'audience, devient sans objet.

Quant à l'indemnité de résiliation

Conformément à l'article 19 du contrat de bail, en cas de résiliation du bail du fait de la faute du preneur, le montant de la garantie bancaire prévue à l'article 12 du contrat restera acquis au bailleur à titre d'indemnité forfaitaire du seul préjudice de cette résiliation et indépendamment de toute indemnité qui pourrait être réclamée par le bailleur pour des dommages particuliers.

Au vu de la résiliation du bail intervenue aux torts de la société SOCIETE2.) S.à.r.l., la demande de la partie requérante est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 36.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 mai 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) S.à.r.l. est en conséquence condamnée à payer à la partie requérante la somme de 36.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 mai 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à l'indemnité de relocation

La société SOCIETE1.) S.A. conclut dans sa requête à l'allocation d'une indemnité de relocation de 79.926,90 euros correspondant à six mois de loyer.

A l'audience elle a procédé à une augmentation de sa demande en ce sens que le montant réclamé serait désormais de 84.240,00 euros, vu l'indexation intervenue.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) S.A. augmente sa demande au vu de l'indexation intervenue. Ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, elle est recevable.

L'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

En l'occurrence, le bailleur verse plusieurs pièces établissant qu'une annonce a été publiée en août 2024 et que malgré plusieurs visites, le local ne se trouve toujours pas en location.

Le locataire, tout en contestant avec insistance le principe même du préjudice, ne conteste pas autrement le montant requis à titre d'indemnité de relocation.

Pour compenser la perte de loyer des locaux commerciaux litigieux, le tribunal décide d'allouer le montant de quatre mois de loyers correspondant à 4 x 14.040 euros depuis l'indexation en août 2024, soit 56.160,00 euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) S.à.r.l. à payer à la partie requérante la somme de 56.160,00 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 mai 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant aux frais de désencombrement

La partie requérante reproche finalement à la partie défenderesse d'avoir, en violation du contrat de bail, omis de désencombrer le local, notamment en laissant un grand nombre de meubles meublants (un bar, étagères, bacs réfrigérés etc.) dans le local. De plus elle n'aurait pas enlevé l'enseigne commercial. Par conséquent, la partie requérante aurait dû prendre les mesures nécessaires pour désencombrer les lieux et réclame à ce titre la somme de 3.762,00 euros.

Cette demande, formulée à l'audience pour la première fois, est recevable alors qu'elle se rapporte à des montants échus après le dépôt de la requête et qu'elle est en relation avec le contrat de bail, constituant ainsi un accessoire aux demandes principales.

Le locataire, tout en contestant avec insistance le principe même du préjudice, ne conteste pas autrement le montant requis à titre d'indemnité.

Au regard des pièces versées à l'appui de sa demande, et notamment de l'état des lieux de sortie, du courrier du 29 août 2024 (pièce 1.9 de la farde n°2) et de la facture et des photos versés en pièce 1 et 2 de la farde n°3, la demande de la société SOCIETE1.) S.A. est fondée et justifiée pour le montant réclamé de 3.762,00 euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à la demande de la société SOCIETE2.) S.à.r.l.

Quant aux demandes en résiliation du bail aux torts de la bailleuse et en indemnisation des préjudice allégués

Conformément aux développements ci-dessus, il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) S.A. a violé ses obligations contractuelles ou ses obligations légales découlant des articles 1791, 1720 et 1721 du Code civil.

Dès lors il y a lieu de rejeter la demande de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. en résolution du contrat de bail pour faute dans le chef du bailleur.

A défaut d'inexécution fautive de la part du bailleur, la demande de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. en obtention de dommages et intérêts est également à rejeter.

Quant à l'annulation du contrat de bail pour vices de consentement

Quant au dol

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Aux termes de l'article 1116 du Code Civil, le dol est cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Si le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter, encore faut-il que cette partie ait été obligée d'informer son cocontractant se trouvant dans l'impossibilité de se renseigner lui-même. (Jurisclasseur civil, art. 1116, no.10 et ss.)

La preuve du dol incombe à celui qui l'allègue (cf. Jurisclasseur de Droit civil Vo Contrats et Obligations Dol sub art. 1116 no 25). Le dol suppose essentiellement l'intention de tromper. (cf. Jurisclasseur de Droit civil loc. cit. no 3) et il faut que le dol ait été déterminant, c'est-à-dire qu'il ait induit le cocontractant dans une erreur telle qu'elle l'ait amené à passer le contrat (cf. Jurisclasseur de Droit civil, loc. cit. no 22) pour pouvoir donner lieu à annulation du contrat conclu entre parties.

Il est rappelé que pour constituer une cause de nullité, le dol, qui est une variété de fraude consistant dans l'emploi de certains moyens de tromperie en vue d'amener une personne à contracter, implique une intention de tromper, ainsi que l'emploi de moyens suffisamment caractérisés, la charge de la preuve de ces éléments incombant naturellement au demandeur en nullité. Celui-ci doit en outre établir que le dol a été déterminant, c'est-à-dire qu'il doit prouver qu'il ne s'est engagé que parce qu'il a été trompé par le dol, respectivement il doit apparaître que sans le dol, le contrat n'aurait pas été conclu. Le dol, dans la formation du contrat, désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter. Peu importe la nature de cette erreur. Les manœuvres dolosives consistent dans toutes les machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter (G. RAVARANI, La responsabilité civile, Pasirisie luxembourgeoise 2014, 3e édit., n° 485).

La jurisprudence luxembourgeoise admet le dol non seulement en cas de manœuvres positives tendant à induire le cocontractant en erreur, mais également au cas où des qualités essentielles pour permettre un consentement éclairé sont tuées de manière délibérée : il s'agit alors d'un dol par réticence. La réticence dolosive apparaît comme l'inexécution intentionnelle de l'obligation d'information et rend toujours excusable l'erreur provoquée. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire qu'elle ait porté sur la substance de la chose, le dol pouvant aussi être sanctionné lorsque l'erreur a

porté sur une qualité non substantielle (G. RAVARANI, La responsabilité civile, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, 3e édit., n° 485).

Au vu des considérations en droit qui précèdent, il appartient à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. de rapporter la preuve du dol qu'elle invoque.

Pour prouver que son consentement était vicié, elle doit dans un premier temps établir l'existence de manœuvres frauduleuses, sinon d'une réticence dolosive dans le chef de la société SOCIETE1.) S.A.. Elle doit ensuite prouver que les manœuvres respectivement la réticence dolosive ont été déterminantes pour son consentement, c'est-à-dire qu'elles l'ont amenée à contracter.

La société SOCIETE2.) S.à r.l. reproche à la société SOCIETE1.) S.A. de lui avoir délibérément caché l'inexistence d'un système d'extraction d'air et de ne pas l'avoir informée de son refus d'entreprendre des diligences qui se seraient imposées pour se conformer à la loi.

Conformément aux développements ci-dessus, il n'est pas établi que l'activité de « petite restauration » impliquerait nécessairement l'utilisation d'une cuisine, équipée d'un système d'extraction d'air.

A ceci il vient s'ajouter que ce n'est qu'en novembre 2023, donc quatre mois après le commencement du bail, que la locataire a réclamé à la bailleuse l'installation d'un système d'extraction d'air. Contrairement aux développements de la société SOCIETE2.) S.à r.l., sa pièce n°2 n'établit pas que la société SOCIETE1.) S.A. savait au moment de la conclusion du contrat qu'elle voulait exercer une réelle activité de restauration, mais seulement qu'il a été ajouté en dernière minute que l'activité inclurait également la « petite restauration ».

Au vu de ces considérations, il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) S.A. savait que la société SOCIETE2.) S.à r.l. voulait absolument un système d'extraction d'air au moment de la conclusion du contrat. Partant on ne peut lui reprocher d'avoir délibérément caché l'absence de système d'extraction d'air, d'autant plus qu'à ces yeux il était évident que la société SOCIETE2.) S.à r.l., qui a visité les locaux avant la conclusion du contrat, devait savoir que la cuisine était dépourvue d'un tel système. Dès lors on ne peut non plus lui reprocher de ne pas avoir informé la société SOCIETE2.) S.à r.l. à l'avance qu'elle allait s'opposer à un changement d'affectation.

Finalement il y a lieu de relever que le contact et les visites se sont faites par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE4.), de sorte que c'est tout au plus SOCIETE4.) qui aurait pu avoir commis une réticence dolosive. Il ressort d'un échange d'email de novembre 2022 que la partie SOCIETE1.) S.A. verse en pièce n°5 de sa farde n° II., que la société SOCIETE1.) S.A. a clairement informé SOCIETE4.) qu'elle était opposée à un locataire envisageant de la grande restauration nécessitant un système d'extraction d'air. Même si cet échange d'email concernait une autre société intéressée au local, SOCIETE4.) était cependant au courant de la position de SOCIETE1.) S.A.

Au vu des développements qui précèdent, la requérante reste à défaut de prouver une réticence dolosive ou des manœuvres dolosives dans le chef de la société SOCIETE1.) S.A., de sorte que la demande en annulation du contrat pour dol est à rejeter.

Quant à l'erreur

L'article 1110 du Code civil dispose que l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Par substance, il faut entendre toute qualité dont la considération a été la cause déterminante de l'engagement (Cour d'appel, 9 février 2000, Pas., 31, p. 356).

Il appartient à l'acheteur de prouver qu'il a assigné un caractère substantiel à tel élément qui n'existait pas en fait mais dont l'existence supposée a déterminé son consentement, étant à qualifier de substantiel tout élément dont l'absence dénature la chose à un point tel qu'elle serait autre chose ou encore qu'elle serait impropre à son usage naturel. La preuve du vice du consentement quant à la substance peut être rapportée par présomption ou indice résultant notamment du prix élevé ou modique, de la qualité des parties contractantes, de l'aspect de l'objet ou de l'attitude des parties avant et après la vente, présomptions desquelles il découle que l'acquéreur a cru à l'existence de la qualité substantielle litigieuse (Cour d'appel, 8 janvier 1997, Pas. 30., p.200).

L'erreur doit être considérée comme portant sur la substance lorsqu'elle est de telle nature que sans elle l'une des parties n'aurait pas contracté. Il faut donc que le demandeur démontre qu'il a cru que telle chose présentait faussement telle qualité et que celle-ci a été la raison déterminante de son engagement.

La nullité pour erreur ne peut cependant être prononcée que si l'autre partie connaissait l'importance essentielle que la victime de l'erreur attachait à la qualité défaillante. En d'autres termes, il faut que les deux parties aient considéré comme substantielle la qualité sur laquelle l'une d'entre elles a commis une erreur. L'erreur doit ainsi avoir été commune, respectivement la qualité, objet de l'erreur, doit être entrée dans le champ contractuel (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, 5e édition, Dalloz, p. 167 et 168, n°209).

Elle ne doit pas non plus être inexcusable. L'erreur est inexcusable dès lors qu'elle est fautive et, dans bien des cas l'annulation est écartée sur le fondement d'une simple négligence, voire la seule affirmation du devoir de l'errans de s'informer. La faute est appréciée in concreto, en tenant compte des aptitudes ou des insuffisances personnelles de l'errans (Jurisclasseur Droit civil, art. 1110, n° 5 et ss).

Pour justifier l'annulation d'un contrat, l'erreur sur la qualité substantielle doit avoir déterminé le consentement de celui qui s'oblige, elle doit être excusable, en ce sens qu'elle ne doit pas être la conséquence d'une faute de celui qui s'en

prévaut, et elle doit finalement affecter une qualité expressément ou implicitement convenue entre parties.

Il est admis que répond à cette dernière exigence toute qualité considérée comme essentielle par la généralité des personnes, à savoir une qualité substantielle in abstracto.

En l'espèce la SOCIETE2.) S.à r.l. fait valoir qu'elle pouvait légitimement croire que la cuisine était équipée d'un système d'extraction d'air et qu'elle n'aurait pas contracté si elle avait eu connaissance de cette carence.

Tout d'abord il y lieu de constater que la société SOCIETE2.) S.à r.l. ne verse aucune pièce probante qui établirait la preuve du caractère déterminant de son éventuelle erreur, à savoir que ces équipements aient effectivement été déterminants de son consentement au moment de la conclusion du contrat, ni qu'elle ait informé la société SOCIETE1.) S.A. de l'importance qu'elle attachait à la présence d'un système d'extraction d'air.

Dans la mesure où il est en outre constant en cause que la société SOCIETE2.) S.à r.l. avait visité les lieux plusieurs fois avant la signature du contrat et devait partant se rendre compte de l'absence d'un tel système, son éventuelle erreur serait encore inexcusable.

Il n'est dès lors pas non plus prouvé que le consentement de la société SOCIETE2.) S.à r.l. ait été vicié par l'erreur.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE2.) S.à r.l. en nullité du contrat de bail pour vices du consentement est à déclarer non fondée.

Finalement au vu du sort réservé aux demandes de la société SOCIETE2.) S.à r.l., sa demande en nomination d'un expert pour chiffrer son préjudice est également à rejeter.

Quant aux demandes accessoires

La société SOCIETE1.) S.A. réclame une indemnité de procédure de 10.000 euros et la société SOCIETE2.) S.à r.l. une indemnité de procédure de 7.500 euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2ème chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 750 euros et de déclarer non fondée la demande de la société SOCIETE2.) S.à r.l..

Les deux parties demandent à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement

dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Les parties ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir les condamnations de l'exécution provisoire.

Succombant à l'instance, la société SOCIETE2.) S.à r.l. est condamnée aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t les requêtes respectives des parties recevables,

o r d o n n e la jonction entre les affaires portant les numéros L-BAIL-386/24 et L-BAIL-703/24 pour y statuer par un seul et même jugement,

d o n n e acte à la société SOCIETE1.) S.A. qu'elle renonce à sa demande en condamnation de la société SOCIETE2.) S.à r.l. à déguerpir des lieux,

d o n n e acte à la société SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de ses demandes et de sa demande formulée à l'audience à voir condamner la société SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer les frais déboursés pour le désencombrement du local,

d i t ces demandes recevables,

d i t fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en paiement à titre d'arriérés de loyers et à titre d'arriérés de charges,

partant, **c o n d a m n e** la société SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de 69.851,41 euros, avec les intérêts conventionnels de retard de 12,5 % l'an à partir à compter de chaque échéance, soit le premier de chaque mois, jusqu'à solde, sauf en ce qui concerne le montant de 3.476,81 inclus dans cette condamnation et dû à titre de décompte charges des années 2023 et 2024, où les intérêts les intérêts conventionnels de retard de 12,5 % courent à partir de la demande en justice, le 22 mai 2025, jusqu'à solde,

d i t non fondée la demande en majoration du taux d'intérêt légal,

d i t fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en résiliation du bail,

p r o n o n c e la résiliation du bail pour fautes graves dans le chef de la société SOCIETE2.) S.à r.l. consistant dans le non-paiement des loyers et avances sur charges,

c o n s t a t e que la demande en déguerpissement est devenue sans objet,

d i t fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de rupture,

c o n d a m n e la société SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de 36.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 mai 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

d i t partiellement fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de relocation,

c o n d a m n e la société SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de 56.160,00 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 mai 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

d i t fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en paiement des frais de désencombrement,

c o n d a m n e la société SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de 3.762,00 euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 mai 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

c o n d a m n e la société SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de 750 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

d i t non fondées les demandes de la société SOCIETE2.) S.à r.l. en résolution judiciaire du bail aux torts du bailleur et en indemnisation des préjudice allégués,

d i t non fondée la demande de la société SOCIETE2.) S.à r.l. en annulation du contrat de bail pour vices de consentement,

d i t non fondée la demande de la société SOCIETE2.) S.à r.l. en nomination d'un expert pour chiffrer son préjudice,

d i t non fondée la demande de la société SOCIETE2.) S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,

c o n d a m n e la société SOCIETE2.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Raphaël SCHWEITZER

(s.) Fabienne FROST