

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**no 53/2016**

Audience publique du mardi, vingt-trois février deux mille seize

Numéro du rôle : 171.572

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,  
Nathalie HAGER, juge,  
Séverine LETTNER, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

**appellante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER de Luxembourg du 20 août 2015, comparant par Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1) la société à responsabilité limitée **SOC2.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), **intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, **appellante** par appel incident, comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société en commandite simple **SOC3.)** (LUXEMBOURG) S.e.c.s, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

3) **A.)**, demeurant professionnellement à L-(...),  
**intimées** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER,

**intimées** sur appel incident, comparant par Maître Karine SCHMITT, avocat à la

Cour, demeurant à Luxembourg.

---

#### **FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro 171.572 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du vendredi, 4 septembre 2015, lors de laquelle elle fut renvoyée pour fixation devant la IIIe chambre du tribunal d'arrondissements à l'audience publique du mardi, 29 septembre 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 15 décembre 2015 pour plaidoiries.

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

Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.à.r.l., donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée **SOC2.)** S.à.r.l., répliqua.

Maître Karine SCHMITT, avocat à la Cour, comparant pour la société en commandite simple **SOC3.)** (Luxembourg) S.e.c.s et **A.)**, fut entendue en ses explications.

Le 19 janvier 2016, le tribunal ordonna la rupture du délibéré afin de permettre à Maître Geoffrey PARIS et Maître Karine SCHMITT de prendre position par rapport aux pièces versées en cours de délibéré par Maître Andreas KOMINOS.

L'affaire fut refixée à l'audience du tribunal du 26 janvier 2016 où Maître Andreas KOMINOS, avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.à.r.l., Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, comparant pour la société à responsabilité limitée

**SOC2.)** S.à.r.l. et Maître Isabelle DORMOY, en remplacement de Maître Karine SCHMITT, avocat à la Cour, comparant pour la société en commandite simple **SOC3.)** (Luxembourg) S.e.c.s et **A.)** furent entendus en leurs conclusions

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 23 février 2016, le

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

Par requête déposée le 25 août 2014, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.à.r.l. (ci-après : la société **SOC1.))** a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** S.à.r.l. (ci-après : la société **SOC2.))** devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour entendre déclarer nul pour vice du consentement, sinon résolu le contrat de bail conclu entre parties le 27 février 2014, à voir condamner la société **SOC2.)** à lui restituer la somme de 38.000.- euros payée à titre de garantie locative et loyer du mois de mars 2014, et à voir condamner la société **SOC2.)** à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 175.000.- euros, ou tout autre somme même supérieure à dire d'experts, et à évaluer ex aequo et bono. Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la société **SOC2.)** au paiement des frais et dépens de l'instance, ainsi qu'à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Par requête déposée le 27 novembre 2014, la société **SOC2.)** a sollicité la convocation de la société en commandite simple **SOC3.)** (Luxembourg) S.e.c.s (ci-après : la société **SOC3.))** et de **A.)** devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins d'intervenir dans l'instance introduite par la société **SOC1.)** en date du 25 août 2014, aux fins de s'entendre déclarer commun le jugement à intervenir et, pour le cas où la demande principale serait déclarée fondée, s'entendre déclarer exclusivement responsables du dommage accru à la société **SOC1.),** et les condamner au paiement des réparations allouées à la société **SOC1.),** sinon à titre subsidiaire de voir instaurer un partage de responsabilité. La société **SOC2.)** a encore conclu à l'octroi d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 17 juin 2015, la société **SOC2.)** a formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la société **SOC1.)** au paiement d'un montant de 160.400.- euros au titre des loyers réduits pour la période allant du mois d'avril 2014 au mois de juin 2015. Elle a encore renoncé à sa demande en tant qu'elle est dirigée contre **A.)**.

La société **SOC3.)** a conclu au rejet de la demande en intervention au motif qu'il n'existerait ni faute dans son chef, ni lien de causalité entre la prétendue faute et le prétendu dommage invoqué.

Par jugement du 15 juillet 2015, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré partiellement fondée la demande de la société **SOC1.)**, et a condamné la société **SOC2.)** au paiement de la somme de 30.400.- euros.

Le juge de paix a donné acte à la société **SOC2.)** de sa demande reconventionnelle en paiement des loyers pour les mois d'avril 2014 à juin 2015, l'a déclaré partiellement fondée, a condamné la société **SOC1.)** au paiement de la somme de 30.400.- euros, a déclaré non fondée la demande pour le surplus, et a ordonné la compensation judiciaire des créances réciproques.

Il a encore reçu en la forme la demande en intervention, a donné acte à la société **SOC2.)** de ce qu'elle renonce à sa demande dirigée contre **A.)**, et a déclaré non fondée la demande en intervention. Il a encore rejeté les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et il a condamné la société **SOC1.)** aux frais et dépens de l'instance. Le juge de première instance n'a pas fait droit à la demande en exécution provisoire.

De ce jugement, la société **SOC1.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 20 août 2015.

La société **SOC1.)** demande, par réformation du jugement entrepris, à voir principalement déclarer nul pour vice du consentement le contrat de bail conclu entre parties le 27 février 2014, à se voir décharger de la condamnation en paiement de la somme de 30.400.- euros prononcée à son encontre, et à voir condamner la société **SOC2.)** au paiement de la somme de 595.000.- euros, au titre de dommages et intérêts pour perte de revenus subie. A titre subsidiaire, elle demande à voir déclarer le contrat de bail caduc, sinon résilié en application de l'article 1741 du code civil aux torts exclusifs de la société **SOC2.)**, sinon plus subsidiairement sur base de l'article 1722 du code civil.

Pour le surplus, elle demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société **SOC2.)** au paiement de la somme de 30.400.- euros, correspondant au remboursement de la garantie locative correspondant à 4 mois de loyers, charges comprises.

La société **SOC1.)** demande encore la condamnation de la société **SOC2.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour les deux instances sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, à voir déclarer le jugement commun à la société **SOC3.)** et **A.)**, et à voir condamner la société **SOC2.)** aux frais et dépens des deux instances.

La société **SOC2.)** conclut à la confirmation du jugement entrepris. A titre subsidiaire au cas où l'appel serait déclaré fondé, elle relève appel incident, et demande la condamnation de la société **SOC3.)** à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre, alors que cette dernière a manqué à son droit d'information et est dès lors exclusivement responsable du dommage subi. Elle est dès lors tenue à réparer l'intégralité de son dommage.

La société **SOC3.)** conclut à la confirmation du jugement entrepris, et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civil.

**A.)** demande à voir déclarer la demande dirigée contre elle irrecevable pour être une demande nouvelle, étant donné que la société **SOC2.)** a renoncé à sa demande à son encontre en première instance. A titre subsidiaire, elle demande à se voir mettre hors cause. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

#### - Moyens et prétentions des parties

A l'appui de son appel, la société **SOC1.)** fait valoir que son consentement aurait été vicié lors de la conclusion du contrat de bail du 27 février 2014, alors que la cause principale et déterminante de son engagement aurait été l'exploitation d'un restaurant, exploitation qui se serait avérée impossible.

Elle explique qu'elle a mandaté la société **SOC3.)** pour lui trouver un local commercial en vue d'y exploiter un restaurant. Suite à la visite du local sis à (...), et après que la société **SOC2.)** lui aurait assuré que l'exploitation d'un restaurant était faisable, les parties auraient conclu le contrat de bail litigieux.

L'Assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble, aurait toutefois refusé de donner son accord en vue de la réalisation des travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation dudit restaurant, de sorte que la société **SOC1.)** se serait trouvée dans l'impossibilité d'exécuter le contrat de bail conclu le 27 février 2014. En lui indiquant que l'exploitation d'un restaurant était faisable et en mentionnant dans le contrat de bail comme seule affectation possible du bien l'exploitation d'un restaurant, alors qu'en réalité une telle exploitation s'est révélée impossible, la société **SOC2.)** l'aurait induite en erreur et vicié son consentement.

En tout état de cause, et compte tenu du fait que l'accord préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires était nécessaire à la réalisation des travaux en vue de l'exploitation du restaurant, la société **SOC1.)** soutient qu'il aurait appartenu à la société **SOC2.)**, en sa qualité de bailleuse, d'obtenir cet accord avant de procéder à la conclusion du contrat de bail. La société **SOC1.)**,

simple locataire, ne saurait être tributaire du refus de la copropriété, alors qu'il aurait appartenu au propriétaire d'obtenir cet accord.

La société **SOC1.)** fait valoir que la société **SOC2.)** aurait fait preuve de négligence, alors qu'en sa qualité de bailleur, il lui appartient de vérifier auprès de la copropriété la faisabilité du projet avant la signature du contrat de bail et de l'informer le cas échéant, des réticences ou d'un refus éventuel. En omettant de prendre les précautions nécessaires, la société **SOC2.)** aurait manqué à son devoir précontractuel d'information. L'impossibilité pour elle d'exploiter un restaurant dans les lieux loués du fait du refus de la copropriété constituerait une erreur sur la substance même de l'objet loué, qui vicierait son consentement. Cette erreur serait équipollente à une faute, et que par conséquent, elle ne serait pas tenue au paiement des loyers pour les mois d'avril à juillet 2014. Il y aurait partant lieu à restitution de la totalité de la garantie locative correspondant à quatre mois de loyers charges comprises de 7.600.- euros versée en début de bail, ainsi que du loyer du mois de mars 2014, soit un montant total de 38.000.- euros.

La société **SOC1.)** soutient que suivant son business plan, son préjudice, résultant de la perte du chiffre d'affaires, s'élèverait, au moment de l'acte d'appel, à un montant de 595.000.- euros net. A titre subsidiaire, elle demande la nomination d'un expert financier afin d'évaluer la perte subie.

A titre subsidiaire il y aurait lieu de prononcer la résolution du contrat de bail du 27 février 2014 en application de l'article 1741 du code civil.

A titre encore plus subsidiaire, la société **SOC1.)** demande à déclarer le contrat de bail caduc en application de l'article 1722 du code civil, alors qu'elle était dans l'impossibilité d'user du local conformément à la destination convenue dans le contrat.

En tout état de cause, la société **SOC1.)** expose que du fait de l'anéantissement rétroactif du contrat de bail et de tous ses effets, il ne saurait être mis à sa charge le paiement de loyers sous quelque forme que ce soit.

La société **SOC1.)** expose enfin que l'appel dirigé contre la société **SOC3.)** et **A.)** a pour seul but de leur voir déclarer le jugement opposable, et serait dès lors recevable.

A l'appui de son appel incident, la société **SOC2.)** fait valoir que la société **SOC3.)** était mandatée de la recherche d'un local commercial ainsi que de la conclusion du contrat de bail, et qu'il lui aurait appartenu à ce titre d'y insérer une clause résolutoire. En omettant de le faire, elle aurait commis un manquement à ses obligations constitutif d'une faute lourde engageant sa responsabilité.

La société **SOC2.)** conteste l'existence d'un vice du consentement dans le chef de la société **SOC1.)**. Elle explique que la société **SOC1.)** aurait à plusieurs reprises visité les lieux et était dès lors parfaitement informée sur la nécessité de procéder à quelques travaux d'aménagement et de la nécessité d'obtenir l'accord de la copropriété aux fins d'y exploiter un restaurant. Par ailleurs, le contrat de bail du 27 février 2014 était parfaitement clair, en ce qu'il précisait « *par le présent contrat, le Bailleur autorise le Locataire à faire les travaux de rénovation nécessaires pour son activité commerciale. (...) Le Locataire s'oblige à exploiter dans le Local un commerce de restauration. Le Locataire s'engage à ne pas changer la nature du commerce sans l'accord écrit préalable du Bailleur* ».

La société **SOC1.)** aurait dès lors conclu le contrat de bail du 27 février 2014 en parfaite connaissance de cause, de sorte qu'il ne saurait y avoir erreur.

A titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal retiendrait que le consentement de la société **SOC1.)** aurait été soustrait par erreur, la société **SOC2.)** fait valoir que cette erreur serait inexcusable alors que la société **SOC1.)** est un professionnel de la restauration et était accompagnée d'un avocat expérimenté et d'un agent immobilier.

La société **SOC2.)** conclut encore au rejet de la demande en caducité du contrat de bail pour perte de la chose louée, alors que le contrat de bail précisait clairement que le bien donné en location était un local commercial et non un restaurant. Elle conteste toute faute dans son chef, alors qu'il était clairement établi dès le départ que les lieux n'étaient pas équipés en vue de l'exploitation d'un restaurant et que des aménagements étaient nécessaires.

La société **SOC3.)** conteste toute responsabilité dans son chef, les parties contractantes, assistées de leur mandataire respectif, étaient clairement informées quant à l'étendu de l'engagement qu'elles souscrivaient. Les parties n'auraient à aucun moment relevé l'absence de clause résolutoire dans le contrat respectivement aurait sollicité l'insertion d'une telle clause.

#### - Motifs de la décision

Le tribunal retient que **A.)** était partie au litige en première instance, dès lors, la demande dirigée à son encontre dans le cadre de l'instance d'appel ne saurait être qualifiée de demande nouvelle, et est partant recevable.

Il est constant que suivant contrat de bail du 27 février 2014, la société **SOC2.)** a donné en location à la société **SOC1.)**, un local sis à (...), comprenant un magasin commercial et deux pièces au premier étage, pour un loyer mensuel de 7.600.- euros (7.000.- euros à titre de loyer et 600.- euros à titre d'avance sur charges).

En date du 19 mai 2014, le contrat de bail a été résilié avec effet immédiat à l'initiative du bailleur, et la remise des clés a eu lieu en date du 7 juillet 2014.

Quant à la demande en annulation du contrat de bail du 27 février 2014

Selon l'article 1110 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, 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.

L'erreur sur les qualités substantielles est définie comme la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante. C'est l'erreur qui, au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant. Ce sera le cas chaque fois que l'on croit que la chose possède une qualité substantielle alors que celle-ci, non seulement fait défaut lors de l'échange des consentements, mais encore est radicalement impossible à obtenir à travers l'exécution du contrat.

Par ailleurs, il est communément admis que l'erreur ne peut être cause de nullité qu'à la condition d'être excusable. Il peut se faire que la victime de l'erreur ait commis une faute en s'abstenant de prendre des précautions élémentaires pour s'informer. Dans ce cas, la jurisprudence retient que l'erreur ne peut être cause de nullité (cf. Droit civil, Les obligations, Weill et Terré, précis Dalloz, n° 74). L'erreur est dès lors fautive dans le chef de celui qui l'invoque et elle est qualifiée d'inexcusable.

Il y a lieu de rappeler que le juge doit tenir compte, de la profession du preneur et de son expérience (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les Baux en Général, n° 665 ; B. Louveaux, Le droit du bail, Régime général, 1997, n° 307 ; Jurisclasseur, Civil, art. 1708-1762, fasc 266, 2003, n° 10 ; Jurisclasseur, Civil, art. 1641 à 1649, fasc 30, 1994, n° 75 ; Encyclopédie Dalloz, Civil, v° vente, 2007, n° 559 et s.).

Le preneur au bail, comme tout acheteur, doit se montrer diligent dans l'examen de la chose, particulièrement s'il dispose en la matière d'une compétence technique. C'est ainsi que la jurisprudence retient qu'il est tenu d'effectuer des vérifications approfondies s'il est un professionnel (cf. Jurisclasseur, Civil, art. 1641 à 1649, fasc 30, 1994, n° 75-76).

Suivant l'article 2 du contrat de bail du 27 février 2014 « *le locataire s'oblige à exploiter dans le Local un commerce de restauration. Le Locataire s'engage à ne pas changer la nature du commerce sans l'accord écrit et préalable du Bailleur* ».

Il y a lieu de retenir, que cette clause détermine uniquement l'affectation des lieux pris en location, et ne constitue pas un engagement de la part du bailleur de rendre l'exploitation d'un commerce de restauration possible.

Le tribunal retient qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la société **SOC1.)** a effectué plusieurs visites des lieux avant de procéder à la signature du contrat, et qu'au moment de ces visites, un magasin de vêtements y était exploité. Dès lors, la société **SOC1.)** était consciente du fait que des travaux d'aménagement étaient nécessaires, et notamment l'installation d'un système d'extraction des fumées et que le projet devait obtenir l'accord non seulement des autorités administratives mais aussi des copropriétaires.

La société **SOC1.)** n'a par ailleurs, jamais soutenu que la société **SOC2.)** lui ait fait croire qu'aucune autorisation de la part de la copropriété n'était requise en vue de la réalisation de ces travaux.

Il n'est pas non plus contesté qu'au moment des visites, ainsi que dans l'ensemble des démarches en vue de la conclusion dudit contrat de bail, la société **SOC1.)** était assistée par une agence immobilière et par son mandataire, un avocat expérimenté, qui est également intervenu directement dans les pourparlers et la conclusion du contrat de bail.

La société **SOC1.)** reste encore en défaut de justifier qu'elle aurait entrepris des recherches ou pris des renseignements au sujet des autorisations requises, préalablement à la signature du contrat de bail. Elle reste également en défaut de communiquer au bailleur les autorisations nécessaires dans les 40 jours de la signature du contrat conformément aux termes du contrat.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu que tout homme normalement prudent et diligent se serait enquis des conditions à remplir en vue de réaliser les aménagements projetés conformément aux dispositions légales et réglementaires pertinentes avant de signer un quelconque engagement. Ceci d'autant plus, que la société **SOC1.)** est une société commerciale représentée par des professionnels, et qu'elle bénéficiait, pendant toute la durée des pourparlers, des conseils de professionnels du droit et de l'immobilier, établis de longue date au Luxembourg.

Il y a dès lors lieu de retenir que l'absence de vérifications élémentaires et le fait de signer un contrat de bail avant même d'avoir obtenu les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement, rendent inexcusable l'erreur dont la société **SOC1.)** se prévaut actuellement pour demander l'annulation du bail.

C'est dès lors à bon droit que le juge de première instance a rejeté la demande en annulation du contrat de bail du 27 février 2014, et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

Quant à la demande en résolution du contrat de bail du 27 février 2014

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

L'article 1741 n'est applicable que lorsque la perte de la chose louée, perte qui la rend impropre à sa destination, est survenue par la faute de la partie qui s'oppose à la résolution du contrat. Lorsqu'il y a perte matérielle totale du bien donné à bail par la faute du bailleur la convention est résolue de plein droit même si ce n'est pas le bailleur qui s'oppose à la résolution du contrat. En effet en cas de perte totale du bien le bail est sans objet puisqu'il devient impossible dans ce cas pour le bailleur de fournir la jouissance du bien loué (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989, n° 557).

L'impossibilité de fournir la jouissance telle qu'elle a été prévue au contrat doit être définitive.

Lorsque la force majeure n'empêche que momentanément l'exécution du contrat celui-ci ne sera pas dissout son exécution sera seulement suspendue. (op cit n° 558).

Il résulte des développements qui précèdent, qu'aucune faute dans le chef de la société **SOC2.**) n'est établie, mais que l'inexécution du contrat de bail du 27 février 2014 résulte d'une erreur inexcusable dans le chef de la société **SOC1.**)

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu que l'impossibilité d'inexécution par suite de la perte juridique de la chose louée, sans qu'il n'y ait de faute de la partie qui s'oppose à la résolution du contrat est tout au plus susceptible d'être sanctionnée sur base de l'article 1722 du code civil, et que dès lors la demande en résolution du contrat de bail du 27 février 2014 n'était pas fondée.

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

Quant à la demande en résolution du contrat de bail du 27 février 2014

La société **SOC1.)** conclut enfin, à la « résolution » du bail, au motif qu'il serait devenu sans objet étant donné que toute activité commerciale conformément à la destination convenue dans le contrat de bail serait devenue impossible depuis le refus d'autorisation de la part de l'assemblée générale des copropriétaires en vue de procéder aux travaux d'aménagement nécessaires.

Par application de l'article 1722 du code civil, en cas de perte de la chose louée par cas fortuit, le bail est résolu de plein droit.

L'article 1722 du code civil, en matière de destruction en totalité par cas fortuit du bien loué, constitue uniquement l'application de la règle de droit selon laquelle, dans les contrats

synallagmatiques, la disparition par cas fortuit des obligations d'une partie conduit à celle des obligations corrélatives de l'autre (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n°419).

Le cas fortuit est un évènement répondant à la même définition que la force majeure, à savoir un évènement imprévisible, irrésistible et insurmontable, mais où l'accent est mis sur le caractère imprévisible (Cornu, dictionnaire juridique). Il s'agit donc d'une circonstance imprévisible qui a empêché le débiteur d'exécuter son obligation.

A la destruction physique de la chose louée au sens de cet article, il convient d'assimiler l'impossibilité absolue et définitive d'user de celle-ci conformément à sa destination en l'absence d'autorisations administratives. Il y a perte de la chose lorsque la jouissance, telle que les parties l'ont voulue en contractant eu égard à la destination de la chose envisagée dans le bail, n'est plus possible. La perte ne vise pas seulement la perte matérielle, mais peut également être juridique (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°222 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer – compte rendu de jurisprudence, n°176, P. 31, p.370).

Il y aura perte juridique si, tout en subsistant matériellement, le bien ne peut plus être utilisé à l'usage convenu ; encore faut-il que cette impossibilité ne résulte pas uniquement de la situation personnelle du preneur (Les Nouvelles, Le louage des choses, Les baux en général, n°421).

En l'espèce, il convient de rappeler que la société **SOC1.)** a, à plusieurs reprises visité les lieux donnés en location par la société **SOC2.)**, et qu'elle était assistée lors de ces visites par des professionnels. Il y a également lieu de rappeler qu'au moment des visites, un magasin de vêtements était accueilli dans les lieux, de sorte que la société **SOC1.)** était consciente des travaux d'aménagement à effectuer en vue d'y exploiter un restaurant.

Il n'est pas contesté que la société **SOC1.)** a été informée par la société **SOC2.)**, qu'une autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires serait nécessaire afin de pouvoir procéder aux travaux d'aménagement, et que la société **SOC1.)** n'a effectué aucune démarche en vue d'obtenir cette autorisation avant la conclusion du contrat de bail. En effet, il résulte des pièces versées en cause, que ce n'est qu'en date du 20 mars 2014, soit près d'un mois après la conclusion du contrat de bail du 27 février 2014, que la société **SOC1.)** a adressé une demande d'autorisation pour la réalisation des travaux au syndic de la copropriété. Suivant procès-verbal du 17 avril 2014, l'Assemblée des copropriétaires a refusé de faire droit à cette demande.

Il y a dès lors lieu de retenir, que bien qu'informée de la nécessité d'obtenir une autorisation des copropriétaires en vue de la réalisation des travaux nécessaires à l'exploitation de son restaurant, et en n'effectuant les démarches nécessaires qu'après la signature du contrat de bail du 27 février

2014, l'impossibilité pour la société **SOC1.)** d'exercer son activité commerciale ne résulte ni d'un cas fortuit, ni de l'inexécution fautive dans le chef du bailleur, mais de sa propre négligence.

Dans ces circonstances, les conditions de l'article 1722 du code civil ne sont pas remplies et il ne saurait y avoir caducité du contrat de bail du 27 novembre 2014.

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

Quant aux demandes en indemnisation formulées par la société **SOC1.)** et la société **SOC2.)**

La société **SOC1.)** reste en défaut de rapporter la preuve d'une inexécution fautive du contrat de bail du 27 février 2014 dans le chef de la société **SOC2.)**, et par conséquent l'existence d'un préjudice dans son chef. Il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a rejeté la demande en allocation de dommages et intérêts.

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, que le contrat de bail du 27 février 2014 a été résilié avec effet immédiat en date du 19 mai 2014, et que la remise des clés a eu lieu au mois de juillet 2014. Il n'est par ailleurs pas contesté que la société **SOC1.)** ait eu, jusqu'au jour de la remise des clés, la jouissance des lieux loués.

Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a retenu que le contrat de bail était en cours d'exécution au mois de mars 2014, et que loyer pour ce mois était redû par la société **SOC1.)**.

Le contrat de bail n'ayant effectivement pris fin qu'au jour de la remise des clés, c'est-à-dire au mois de juillet 2014, il y a lieu de retenir, à l'instar du premier juge, que les loyers étaient redus jusqu'au mois de juillet 2014 inclus.

Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a fait droit à la demande de la société **SOC2.)** en paiement des loyers et charges pour les mois de mars 2014 à juillet 2014, soit un montant de 30.400.- euros (4x7.600.- euros).

Aux termes du contrat de bail, la société **SOC1.)** a versé au début du contrat de bail à titre d'avances quatre mois de loyers et charges, ainsi que le loyer du mois de mars 2014, soit la somme de 30.400.- euros.

C'est encore à bon droit que le premier juge a retenu qu'en l'absence d'une inexécution du contrat autre que le non-paiement du loyer dans le chef de la société **SOC1.)** il y avait lieu à restitution de la « garantie locative » d'un montant de 30.400.- euros et qu'il a ordonné la compensation judiciaire entre les créances réciproques.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu déclarer l'appel de la société **SOC1.)** non fondé et de confirmer le jugement entrepris dans toute sa teneur.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, et en l'absence d'une condamnation au paiement de dommages et intérêts prononcés à l'encontre de la société **SOC2.)**, l'appel incident n'est pas fondé.

Quant aux indemnités de procédure

La société **SOC1.)** demande « *une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour les deux instances au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile* ».

Dans la mesure où la société **SOC1.)** n'a pas pris le soin de ventiler ses demandes et de chiffrer d'une part ses prétentions dans le cadre de son appel contre le jugement du 15 juillet 2015 et d'autre part sa demande dans le cadre de l'instance d'appel, sa demande est à déclarer irrecevable.

La demande de la société **SOC3.)** tendant à la condamnation de la société **SOC1.)** à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel, ainsi que la demande de **A.)** tendant à la condamnation de la société **SOC1.)** à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel ne sont pas fondées, alors que tant la société **SOC3.)** que **A.)** restent en défaut d'établir en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

**PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement, reçoit les appels principal et incident en la forme, les dit non fondés partant confirme le jugement entrepris du 15 juillet 2015, dit la demande de société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile irrecevable,

dit les demandes respectives de la société en commandite simple **SOC3.)** (Luxembourg) S.e.c.s et de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées, partant en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel.