

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2022TALCH03/00175

Audience publique du mardi, vingt-deux novembre deux mille vingt-deux

Numéro du rôle : TAL-2022-03503

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), premier juge,
GREFFIER1.), greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), retraitée, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de Luxembourg du 29 avril 2022,
intimée sur appel incident

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B206836,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.),
appelante par appel incident

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-03503 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 mai 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 25 octobre 2022 pour plaidoiries.

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

Maître AVOCAT3.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître AVOCAT2.), avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 22 novembre 2022 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe le 13 décembre 2021, PERSONNE1.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 43.000.- euros à titre d'arriérés de loyers, sinon à titre d'indemnité de relocation, pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 juillet 2021, la somme de 107,40 euros à titre de charges locatives et la somme de 4.300.- euros à titre d'indemnité de relocation pour la période du 1^{er} juillet au 1^{er} août 2021, chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et de voir déclarer le bail résilié pour faute grave dans le chef de la locataire.

La requérante a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

SOCIETE1.) a soulevé la nullité du contrat de bail et a demandé à voir déclarer la demande de PERSONNE1.) irrecevable, sinon non fondée dans tous ses chefs.

A titre subsidiaire, elle a demandé à voir constater que le bail a été résilié au 30 octobre 2020 et à voir réduire la condamnation à titre d'arriérés de loyers à de plus justes proportions.

Elle a demandé reconventionnellement à se voir décharger du paiement d'au moins 50% du loyer dès le début du bail et à voir condamner PERSONNE1.) à lui restituer la garantie locative d'un montant de 12.900.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 novembre 2019, date du contrat de bail, sinon à partir du 30 octobre 2020, date de la remise des clefs, sinon à partir de toute autre date à fixer par le tribunal.

Elle a sollicité en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 23 mars 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré les demandes principale et reconventionnelle recevables.

Il a déclaré nul le contrat de bail conclu entre les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) en date du 15 novembre 2019.

Il a déclaré la demande de PERSONNE1.) non fondée dans tous ses chefs et en a débouté.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle tendant à se voir décharger du paiement d'au moins 50% du loyer dès le début du bail.

Il a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 12.900.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il a fait masse de frais et dépens de l'instance et les a imposés pour moitié à chacune des parties.

Par exploit d'huissier de justice du 29 avril 2022, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié le 24 mars 2022.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande à voir condamner SOCIETE1.) au paiement de la somme de 55.900.- euros moins le montant de la garantie locative à hauteur de 12.900.- euros, soit 43.000.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 juillet 2021 ainsi que de la somme de 107,40 à titre de charges locatives, chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande à voir déclarer le contrat de bail résilié pour faute grave dans le chef d'SOCIETE1.).

Elle réclame une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 2.000.- euros.

Elle demande à voir condamner SOCIETE1.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE1.) interjette appel incident et demande par réformation du jugement entrepris à se voir restituer l'intégralité des loyers depuis le début du bail.

Elle réclame une indemnité de procédure pour la première instance de 2.000.- euros.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose qu'en date du 15 novembre 2019, par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.) (un agent immobilier), elle et feu son époux PERSONNE2.) auraient conclu avec SOCIETE1.), un contrat de bail portant sur une maison sise à L-ADRESSE3.).

Ledit contrat de bail aurait pris effet au 15 décembre 2019 et aurait été conclu pour une durée de 5 années consécutives. Il stipulerait un loyer mensuel de 4.300.- euros, payable le premier de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} janvier 2020. Pour la période du 15 décembre 2019 au 31 décembre 2019, un loyer de 2.150.- euros aurait été prévu.

SOCIETE1.) n'aurait plus payé de loyer depuis le mois de juillet 2020 ceci alors même qu'elle aurait perçu des loyers provenant de la sous-location et qu'il serait avéré que son sous-locataire aurait quitté la maison au plus tôt en mars 2021. Malgré mise en demeure du 12 février 2021 et sommation du 20 juillet 2021, SOCIETE1.) resterait en défaut de régler à l'appelante les loyers redus.

En date du 28 juillet 2020, PERSONNE1.) aurait reçu un avertissement de la part de la COMMUNE1.) lui rappelant que « *Le PAG prévoit pour cet immeuble un seul logement. Ainsi l'immeuble ne peut être exploité que sous forme de maison unifamiliale et non comme établissement d'hébergement (...)* ».

Il serait expressément indiqué dans le contrat de bail qu'il est « *est valablement conclu sous la condition suspensive que le locataire dispose de toutes autorisations requises pour l'exercice de son activité professionnelle conformément aux dispositions législatives en vigueur au Luxembourg* ».

Les parties s'accorderaient sur le fait que le contrat de bail est extrêmement mal rédigé en ce qu'il énonce que les lieux sont loués « *pour l'exploitation d'une crèche* » (page 2), « *à seule fin d'habitation* » (page 2) et « *pour l'exploitation d'une location de courte durée* » (page 6).

Avant la fin du contrat de bail et avant le litige, SOCIETE1.) n'aurait jamais remis en cause la validité du contrat. Elle n'invoquerait son illicéité que depuis qu'il est question de payer les arriérés de loyers.

Dans un courriel du 19 juin 2019, soit avant la conclusion du contrat de bail, SOCIETE1.) aurait d'ailleurs annoncé son intention d'y loger des clients « *corporate* » dont elle logerait les dirigeants de sociétés.

La maison, aurait toujours été, et serait toujours une maison unifamiliale, avec une seule porte d'entrée, plusieurs chambres, un garage, une cuisine et deux salles de bain. Il ne faudrait pas lire dans le courrier de la COMMUNE1.) quelque chose qui ne

s'y trouverait pas : le courrier interdirait un « *établissement d'hébergement* », donc un hôtel. Ce serait à tort que le premier juge a glissé la notion de « *établissement d'hébergement* » vers « *structure de locations à courte durée* » alors qu'SOCIETE1.) aurait de son propre aveu parlé d'une « *colocation* », ce qui serait encore autre chose.

Pas plus que le règlement des bâtisses, le courrier de la COMMUNE1.), n'aurait interdit à SOCIETE1.), ni de faire de la location « *courte durée* », ni de la colocation. Seule « *la façon de la jouissance de l'immeuble* » aurait posé problème aux yeux de la COMMUNE1.).

Subsidiairement, et en admettant que la cause du contrat de bail était illicite, ceci n'emporterait pas la nullité du contrat.

Pour qu'un motif puisse être qualifié d'illicite, il faudrait, d'une part, que ce motif ait été réellement déterminant pour la conclusion du contrat et d'autre part qu'il ait été commun aux deux parties, la jurisprudence admettant qu'il suffit que le motif déterminant de l'une des parties ait été porté à la connaissance de l'autre. Or, il ne serait pas rapporté en preuve que les deux parties ont connu l'illicéité du motif. Il ne serait pas non plus prouvé que cette cause illicite a été déterminante pour le consentement des parties.

La demande d'SOCIETE1.) en restitution de l'intégralité des loyers payés serait en tout état de cause à qualifier de demande nouvelle et partant irrecevable.

PERSONNE1.) conteste formellement une remise des clés avant juillet 2021. En effet, un jugement du 22 décembre 2020 aurait prononcé le déguerpissement du sous-locataire d'SOCIETE1.) et ce sous-locataire aurait interjeté appel contre ce jugement en date du 29 janvier 2021. En juillet 2021, SOCIETE1.) aurait finalement remis les clefs à PERSONNE1.) et aurait donc unilatéralement résilié le bail. L'immeuble aurait été reloué à un tiers à partir du 1^{er} août 2021.

Il s'en suivrait qu'SOCIETE1.) redoit la somme de 43.000.- euros au titre d'arriérés de loyers, en plus du montant de 107,40 euros à titre de la redevance de scellement des sols.

Pour le cas où la demande principale en paiement des loyers échus venait à être déclarée non fondée, PERSONNE1.) fait une demande subsidiaire en indemnité d'occupation à hauteur du même montant. Cette demande serait basée sur la théorie de l'enrichissement sans cause.

SOCIETE1.) aurait eu la jouissance de la maison jusqu'en juillet 2021 et n'aurait payé ni loyer ni aucune autre forme d'indemnité d'occupation depuis le mois de juillet 2020. Si l'on suppose qu'il n'y avait pas de contrat de bail valable, cette dernière aurait été une occupante sans droit ni titre et il y aurait lieu d'empêcher un enrichissement sans cause de la locataire (ou de l'occupante sans droit ni titre) qui aurait perçu des loyers de la sous-location.

Ce serait également à tort que le premier juge a ordonné la restitution de la garantie bancaire. SOCIETE1.) aurait fourni une garantie bancaire d'un montant de 12.900.- euros. PERSONNE1.) aurait fait appel à la garantie bancaire pour ce montant et en

tiendrait compte dans ses demandes, dans la mesure où elle aurait déduit de sa demande de 55.900.- euros (correspondant aux loyers, respectivement indemnités d'occupation) ladite somme de 12.900.- euros.

SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose qu'en tant qu'agence immobilière, elle aurait été à la recherche d'un bien immobilier dans le but de faire un immeuble de colocation. Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), parfaitement informées de ce projet, lui auraient ainsi proposé divers biens, dont notamment la maison litigieuse. C'est ainsi qu'un contrat de bail aurait été signé le 15 novembre 2019, par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), entre d'un côté PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et d'autre côté la société SOCIETE1.).

Or, le 28 juillet 2020, PERSONNE1.) aurait reçu un courrier de la COMMUNE1.) l'informant que la maison louée par SOCIETE1.) ne pouvait être exploitée que sous forme de maison unifamiliale et non comme établissement d'hébergement. Sur ce, SOCIETE1.) se serait efforcée de résilier l'entièreté des baux de location et aurait remis les clés à la société SOCIETE2.) le 30 octobre 2020.

Suite au conflit avec le dernier locataire récalcitrant, dont aurait été parfaitement informés les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) aurait conservé un jeu de clés jusqu'au 31 mars 2021. Cependant, malgré cette présence dans la maison, les propriétaires auraient eu librement accès à la maison et auraient déjà organisé des visites, avant même son départ effectif. En acceptant la remise des clés, PERSONNE1.) aurait tacitement accepté de décharger SOCIETE1.), de toutes charges et responsabilités liées au locataire récalcitrant qui serait finalement parti le 15 mars 2021.

Le 30 mars 2021, un état des lieux aurait été réalisé et plusieurs photos ont été prises par la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.), attestant que la maison était vide. Ainsi, SOCIETE1.) ne serait plus redevable de loyer à compter de cette date.

En première instance, PERSONNE1.) n'aurait pas fait plaider la base légale de l'enrichissement sans cause de sorte que sa demande en paiement des prétendus arriérés de loyers sur base de l'enrichissement sans cause serait à déclarer irrecevable pour « *violation du contrat judiciaire* ».

SOCIETE1.) conclut principalement à la nullité du contrat de bail pour cause illicite et dol.

Selon l'article 1131 du code civil l'obligation sur une cause illicite ne pourrait avoir aucun effet.

La licéité de la cause d'un contrat s'apprécierait au moment de la formation du contrat car, comme le consentement, la capacité et l'objet du contrat, la cause constituerait un élément essentiel à la formation du contrat. Les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.), par l'intermédiaire des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), auraient été parfaitement informés du projet d'SOCIETE1.) et le contrat de bail aurait été conclu en tout connaissance de cause. Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), en leur

qualité d'agences immobilières, professionnelles et spécialistes du secteur immobilier de et à Luxembourg, mandatées par les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) d'une part, mais également les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) eux-mêmes en leur qualité de propriétaires d'autre part, auraient eu connaissance du PAG de la COMMUNE1.).

Par l'intermédiaire des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) auraient usés de manœuvres dolosives pour conclure cette convention avec SOCIETE1.). En effet, par leurs nombreuses relances à travers leurs mandataires, les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) auraient voulu forcer cette signature de contrat. Pire encore, informés du projet d'SOCIETE1.), les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) et leurs sociétés mandataires auraient délibérément menti à SOCIETE1.) afin de conclure cette convention.

C'est ainsi que le premier bail signé par la SOCIETE1.) aurait comporté la mention que « *Les lieux sont donnés en location uniquement et exclusivement pour l'exploitation d'une crèche* ». Il n'aurait jamais été question pour SOCIETE1.) d'y exploiter une quelconque crèche et finalement quelques jours plus tard la société SOCIETE2.) aurait modifié unilatéralement le contrat pour stipuler en lieu et place de cette mention que « *Les lieux sont donnés en location uniquement et exclusivement pour l'exploitation d'une habitation et non pour la location de bureaux* ».

Si SOCIETE1.) avait été informée de ce PAG de la COMMUNE1.), plan qui lui empêche tout bonnement de réaliser son projet de colocation, elle n'aurait jamais accepté de signer ce contrat de location.

Subsidiairement, SOCIETE1.) conclut à la nullité du contrat de bail pour erreur au sens de l'article 1110 du code civil.

En l'espèce, les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) lui auraient proposé un bien qui devait supposément être compatible avec les critères d'SOCIETE1.), c.à.d. une colocation légalement admissible. PERSONNE1.) aurait d'ailleurs validé et accepté les sous locataires. Partant, il y aurait eu bel et bien erreur sur la substance de la chose, notamment du fait que le PAG interdit formellement la colocation.

Le contrat de bail étant nul, SOCIETE1.) demande la restitution de l'intégralité des loyers payés depuis le début de la relation contractuelle.

A titre encore plus subsidiaire, le contrat de bail aurait fait l'objet d'une résiliation en date du 6 août 2020, alors que suivant un email du même jour, PERSONNE1.) aurait résilié le contrat la liant à SOCIETE1.).

Ainsi et cas où le tribunal devait valider la convention signée entre SOCIETE1.) et les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.), la date de résiliation à prendre en considération serait le 6 août 2020 et plus aucun loyer ne saurait être valablement réclamé à compter de cette date.

En tout état de cause, il y aurait lieu, par confirmation du jugement entrepris, d'ordonner la restitution de la garantie locative à hauteur de 12.900.- euros.

Motifs de la décision

1. Quant à la nullité du contrat de bail

a. *Illicéité de la cause et dol*

En vertu de l'article 1131 du code civil, « *l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet* ».

La charge de la preuve revient au débiteur de l'obligation qui prétendrait se délier de son engagement : il doit établir l'absence de cause ou sa fausseté (cf. Cass. fr. civ. 1^{ère}, 1^{er} octobre 1986, Bull. civ. I, no 230)

La cause objective de l'engagement du preneur du bail réside dans la mise à disposition de la contrepartie propre à cette structure contractuelle synallagmatique, à savoir la jouissance paisible des lieux. (Daloz, Répertoire de droit civil, Cause, Notion de cause, Judith ROCHFELD, septembre 2012, actualisation juin 2016, n°15)

SOCIETE1.) se prévaut de la conception « *subjective* » de la cause en ce sens qu'il faudrait identifier, au-delà de la seule appréciation des éléments de l'échange économique ou du but immédiat et abstrait, le but contractuel c.à.d. l'ensemble des raisons justifiant l'engagement de chaque contractant pourvu que celles-ci soient connues des deux parties, c'est-à-dire entrées dans le champ contractuel. (Daloz, Répertoire de droit civil, Cause, Notion de cause, Judith ROCHFELD, septembre 2012, actualisation juin 2016, n°17)

Ainsi, la définition de la cause subjective du contrat est concrète, puisqu'elle réside dans l'objectif pratique que les cocontractants ou l'un deux veulent atteindre et pour la réalisation duquel le contrat n'a été que l'instrument (Jurisclasseur, civil, Fasc. 1131 à 1333, n°41, page 10).

Il échet tout d'abord de constater à l'instar du premier juge qu'en ce qui concerne la destination contractuelle des lieux loués prévue par les parties, le contrat de bail litigieux du 15 novembre 2019, contient des stipulations qui sont en contradiction les unes avec les autres.

En effet, il est stipulé sous la rubrique « *Objet du contrat* » que : « *Les lieux loués sont donnés en location uniquement et exclusivement pour l'exploitation d'une crèche* » (page 2), tandis qu'il est stipulé sous la rubrique « *Loyer* » que : « *Il [le preneur] s'engage à les occuper lui-même avec sa famille, à seule fin d'habitation* » (page 2), et sous la rubrique « *Clause suspensive* », il est stipulé que : « *Le présent contrat est valablement conclu sous la condition suspensive que le locataire dispose de toutes autorisations requises pour l'exercice de son activité professionnelle conformément aux dispositions législatives en vigueur au Luxembourg. Il appartient au locataire d'exécuter les travaux de transformation resp. d'aménagement rendant les lieux exploitables conformément à l'objet du contrat consistant en l'exploitation d'une location de courte durée.* » (page 6).

S'y ajoute qu'en date du 24 décembre 2019, la société SOCIETE2.) a adressé le courriel suivant à SOCIETE1.) : « *Veillez trouver en annexe la page nr 2 du contrat*

de bail Maison ADRESSE3.). (crèche > habitation) Veuillez svp changer la page contre celle qui a été paraphé, et la présenter à la banque pour établir finalement la Garantie Bancaire », ce document modificatif n'étant toutefois toujours pas versé en cause.

Les parties s'accordent cependant sur le fait que les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) ont loué à SOCIETE1.) la maison litigieuse à titre d'habitation et non pas pour y faire installer une crèche ou des bureaux. Les parties divergent par contre sur la question de savoir si la possibilité d'une colocation de l'immeuble constituait la cause d'engagement d'SOCIETE1.), soit la cause subjective, et si cette dernière en avait mis au courant les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) avant la signature du bail.

PERSONNE1.) demande en premier lieu à voir dire que la colocation ne constitue pas de cause illicite en ce que, ni le règlement des bâtisses, ni le PAG de la COMMUNE1.) ne l'interdiraient dans cette zone. Elle demande encore au tribunal d'interpréter la notion « *établissement d'hébergement* » dans le sens d'un hôtel.

Par courrier du Bourgmestre de la COMMUNE1.) du 28 juillet 2020, PERSONNE1.) a été informée que « *Suivant le plan d'aménagement général, la parcelle est classée en zone urbanisée « zone d'habitation NUMERO1.)] » et est recouverte de la zone superposée plan d'aménagement particulier approuvé [LI-01a]. Cette zone est couverte et précisée par le PAP dénommé « PERSONNE4.) » approuvé par le ministre en date du 28 novembre 1986.*

Le PAP prévoit pour cet immeuble un seul logement. Ainsi l'immeuble ne peut être exploité que sous forme de maison unifamiliale et non comme établissement d'hébergement.

Par conséquent, je me vois contrainte de vous sommer à cesser, dans un délai de 3 mois, l'exploitation de la maison sous forme d'établissement d'hébergement et de redonner à cette maison la destination prévue par le PAP, à savoir maison unifamiliale. »

Force est de constater que PERSONNE1.) n'a pas introduit de recours, que ce soit gracieux ou contentieux à l'encontre de cette décision administrative qui est partant coulée en force de chose décidée.

Ensuite, le tribunal de céans n'exerce aucune compétence en matière administrative pour d'une part interpréter la notion « *établissement d'hébergement* » par rapport aux PAG et PAP de la COMMUNE1.) et d'autre part pour décider de la conformité, respectivement de la non-conformité de la décision du Bourgmestre de la COMMUNE1.) du 28 juillet 2020.

Il y a partant lieu de retenir, conformément à la décision communale du 28 juillet 2020, que l'exploitation entreprise par SOCIETE1.) sous forme de colocation était illicite.

L'article 1131 du code civil déclare que « *l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet* ». L'article 1133 du même code dispose que « *la cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public* ».

La nullité du bail pour cause illicite peut résulter de la violation d'une prescription légale ou administrative régissant l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il faut en effet, pour que le bail soit valable, qu'il ait été conclu dans le respect des prescriptions urbanistiques (Novelles, Le louage des choses, tome 1, n° 160 bis).

La jurisprudence annule les contrats lorsque les mobiles qui ont déterminé les parties étaient illicites ou immoraux. L'autonomie des volontés a pour limites l'intérêt social et l'ordre public, dont le juge a pour mission d'assurer le respect, et qui ne doivent pas être atteints par des conventions particulières (TAL, 14^{ième}, n° 163066 du rôle et références y citées). La recherche, non plus seulement du pourquoi immédiat et abstrait de chaque obligation, mais aussi d'un pourquoi très concret, variable, plus lointain et très généralement extérieur aux stipulations du contrat, conduit à considérer la cause par rapport au contrat et non uniquement en rapport avec les obligations des parties.

En l'occurrence, le contrat de bail conclu entre les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) et SOCIETE1.), ne présente dans son économie - location d'une maison moyennant un loyer - objectivement évidemment aucune illicéité apparente.

Concernant la cause subjective, le tribunal renvoie tout d'abord à ses développements ci-avant en ce que la destination des lieux loués prévue dans le contrat de bail est entièrement muette par rapport à la colocation.

Par courriel du 2 septembre 2019 SOCIETE1.) écrit à la société SOCIETE2.) :

« Suite à l'entretien téléphonique avec Monsieur PERSONNE5.), nous avons identifié sur Athome votre bien immobilier situé à ADRESSE3.), qui pourrait convenir aux besoins de nos personnelles et aussi à nos clients « corporate » dont nous logeons en partie les dirigeants des sociétés (SOCIETE4.), SOCIETE5.), SOCIETE6.) etc.) Nous serions par conséquent intéressés de louer l'ensemble du bien en question pour ensuite le meubler et l'équiper partiellement, à nos frais et par nos soins, avant de le proposer à nos partenaires et pour nos respectives besoins. (...) SOCIETE1.) compte à son actif de nombreux appartements et maisons du même style, distribués sur tout le territoire de la Ville de Luxembourg et alentours, qui lui sont confiés par des propriétaires-bailleurs et qu'elle gère avec sérieux et à la satisfaction de tous. »

Ce courriel, antérieur à la signature du contrat de bail, ne fait pas mention de colocation mais au contraire envisage la location de la maison à des dirigeants de grandes sociétés à envergure mondiale telle que SOCIETE4.) ou Amazon. Il est difficile à imaginer que des dirigeants de sociétés de telle renommée se contenteraient d'une colocation et il y a lieu de retenir qu'SOCIETE1.) faisait comprendre à la société SOCIETE2.) et donc indirectement aussi aux époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.), qu'elle envisage de louer l'intégralité de la maison à une seule personne (une seule famille), soit en l'occurrence un dirigeant de société (avec sa famille).

Dans un courriel transféré le 2 décembre 2019 par la société SOCIETE2.) à SOCIETE1.) avec la mention « en cas vous seriez intéressé », une dénommée PERSONNE6.) se renseigne comme suit : « Bonjour, ma fille doit faire un stage au Luxembourg pour une période de 1 mois elle cherche une location pour elle et son copain (...) pour la période du 23.05.2020 au 27.06.2020 avez-vous un logement ;

Sinon, pouvez-vous me donner des infos pour chercher un logement ? Soit chez l'habitant ou autre ? (...) ».

SOCIETE1.) gérant toute une panoplie de logements au Luxembourg, ce courriel n'est sans aucun rapport avec l'immeuble litigieux et ne saurait partant pas non plus établir la cause subjective de la colocation dans le chef d'SOCIETE1.) lorsqu'elle a signé le contrat de bail avec les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.). En effet, il s'agit d'un courriel émanant d'une personne tierce qui se renseigne de façon générale auprès d'SOCIETE1.) quant à la possibilité d'une location de courte durée pour sa fille et son copain.

Dans ce contexte, SOCIETE1.) verse encore un courriel du 10 décembre 2019 dans lequel un dénommé PERSONNE7.) demande : *« Je suis à la recherche de biens en location, de chambres, de maisons, d'appartements situés sur tout le Luxembourg pour une importante quantité d'employés (...). Mon idée est de trouver des chambres en locations ou colocation, ou des maisons, appartements où l'on pourrait enregistrer comme résident plusieurs employés à la même adresse (...). Si vous avez des biens disponibles dans les prochains mois, n'hésitez pas à me transmettre vos propositions ou vos idées. »*

A nouveau, le tribunal ignore en quoi ce courriel est censé être en relation avec la maison faisant l'objet du présent litige de sorte qu'il n'établit pas non plus la cause subjective d'SOCIETE1.) au moment de la signature du contrat de bail.

SOCIETE1.) ne verse aucun autre élément susceptible d'établir que la colocation aurait constitué la cause subjective de son engagement. Encore moins, elle fournit de preuve qu'elle aurait mis les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) au courant d'une telle prétendue cause subjective avant ou au moment de la signature du contrat de bail.

En l'espèce et au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la cause subjective alléguée, à savoir la colocation, n'a pas été exprimée dans le contrat de bail et SOCIETE1.) n'établit pas que ce facteur a justifié la conclusion du contrat de bail dans son chef, ni que les bailleurs étaient au courant du caractère prétendument déterminant de ce facteur.

Le tribunal décide partant de retenir que la cause subjective du contrat de bail ne consistait pas dans la colocation mais bien dans la location de la maison entière à un seul et unique locataire en tant que maison unifamiliale, soit en conformité avec les prévisions de la COMMUNE1.) en matière de bâtisses et de logement.

Le moyen de nullité tiré de l'illicéité de la cause subjective est partant, par réformation du jugement entrepris, à rejeter.

SOCIETE1.) invoque encore le dol dans le chef des bailleurs en ce qu'ils l'auraient mis sous pression de signer le contrat de bail et lui auraient délibérément menti.

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.

L'affirmation que les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) auraient exercé une quelconque pression sur SOCIETE1.) pour qu'elle signe le contrat de bail reste à l'état de pure allégation.

Concernant l'argument que les bailleurs auraient menti à SOCIETE1.), cette dernière reste tout d'abord en défaut de préciser en quoi les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) lui auraient menti et le tribunal déduit des autres développements d'SOCIETE1.) qu'elle estime qu'ils lui auraient menti sur la possibilité de pouvoir réaliser une colocation. Or, tel mensonge, voire tentative de mensonge ne ressort d'aucun élément en cause.

Le moyen de nullité tiré du dol est donc également à écarter.

b. Erreur

Conformément à l'article 1110 du code civil, l'erreur n'est une cause de nullité que lorsqu'elle porte sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

Est 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 charge de la preuve de l'erreur pèse sur le demandeur en nullité qui doit être débouté de sa demande non seulement lorsqu'il apparaît qu'il avait une parfaite connaissance de la situation, mais aussi dans tous les cas où il n'apporte pas la preuve de l'erreur alléguée. Le demandeur en nullité doit donc établir que son consentement a été donné dans une certaine croyance, contraire à la réalité, et que cette méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose.

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. Dr. Ci. Les obligations, Weill et Terré, précis Dalloz, no 74).

Force est de constater qu'SOCIETE1.) est une professionnelle de l'immobilier qui d'après ses dires gère de nombreux immeubles sur le territoire de la Ville de Luxembourg et de ses alentours. Partant, il lui aurait appartenu en principe de s'informer préalablement auprès des autorités communales de la COMMUNE1.) sur la faisabilité d'une colocation au sein de la maison litigieuse.

Il ne résulte d'ailleurs d'aucune pièce que PERSONNE1.) aurait validé et accepté les sous-locataires.

Au vu des développements qui précèdent, il n'est pas non plus établi qu'SOCIETE1.) aurait donné son consentement dans une « *certaine croyance, contraire à la réalité* ».

c. La résiliation au 6 août 2020

A titre encore plus subsidiaire, SOCIETE1.) estime que le contrat de bail aurait été résilié avec effet au 6 août 2020.

Suivant courriel du 4 août 2020, SOCIETE1.) sollicite la société SOCIETE2.) pour qu'elle lui transmette la lettre de la COMMUNE1.) concernant l'interdiction de faire de la colocation dans la maison litigieuse.

En date du 6 août 2020, la société SOCIETE2.) adresse alors le courriel suivant à SOCIETE1.) :

« Veuillez trouver en annexe la lettre de la VDL, Madame PERSONNE1.) m'a demandé de vous la transférer. Si nous devrions faire des visites, comment pouvons-nous procéder ? »

Ledit courriel du 6 août 2020 ne fait à aucun endroit mention d'une résiliation du contrat de bail et le simple transfert de la lettre de la Ville de Luxembourg (sur demande d'SOCIETE1.) !) ne saurait pas non plus valoir résiliation du contrat de bail.

Le tribunal décide donc que le contrat de bail n'a pas été résilié au 6 août 2020.

2. Quant à la demande en remboursement de l'intégralité des loyers

PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande en remboursement de l'intégralité des loyers payés depuis le début du contrat de bail pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel.

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

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile *« pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement »*.

En l'espèce, il est constant en cause qu'SOCIETE1.) a demandé reconventionnellement en première instance à se voir décharger du paiement de seulement 50% du loyer dès le début du bail. Au jour des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) disposait déjà de tous les éléments pour réclamer le remboursement de l'intégralité des loyers et non pas seulement la moitié, de sorte que le montant correspondant à l'intégralité des loyers payés depuis le début du bail était déjà échu à cette date.

Il s'ensuit que l'augmentation de la demande en instance d'appel portant sur le remboursement de l'intégralité des loyers depuis le début du bail, est irrecevable.

Concernant la demande en remboursement de la moitié des loyers payés depuis le début du contrat de bail, le tribunal tient à rappeler que les moyens d'SOCIETE1.) tirés de l'illicéité du contrat de bail, du dol et de l'erreur ont tous été déclarés non fondés.

Le contrat de bail étant valable, SOCIETE1.) ne saurait donc pas non plus bénéficier d'un remboursement de la moitié des loyers d'ores et déjà payés depuis le début du contrat de bail.

3. Quant à la résiliation du contrat de bail, arriérés de loyers et restitution de la caution

PERSONNE1.) conteste toute remise des clés avant le mois de juillet 2021.

SOCIETE1.) invoque par contre qu'elle aurait remis un jeu de clés à la société SOCIETE2.) en date du 30 octobre 2020 mais qu'elle aurait quand-même conservé l'autre jeu de clés jusqu'au mois de mars 2021 inclus en raison de problèmes avec un sous-locataire qui aurait refusé de partir.

Suivant courriel du 27 octobre 2020, la société SOCIETE2.) écrit au nom et pour compte de PERSONNE1.) à SOCIETE1.):

« Par la présente nous aimerions vous demander de rendre les clés de la maison vidés de vos effets et en état comme convenu lors de notre visite le 08 octobre 2020, au plus tard le 30 octobre 2020 à 16 heures.

(...)

Tous vos locataires doivent avoir quitté la maison.

Les loyers encore impayés seront dû avant la remise des clés. Tout mois commencé est dû.

(...) »

SOCIETE1.) répond ensuite par courriel du 28 octobre 2020 :

*« Pour moi c'est ok la remise des clés vendredi à 16h.
Je vous confirme encore une fois que la maison est bien dans son pristin état et que tous les locataires sont déjà partis SAUF le locataire qui occupe ILLEGALEMENT la chambre au deuxième étage et pour lequel nous avons entamé la procédure de déguerpissement (...).*

(...) »

Le tribunal tient encore à souligner qu'SOCIETE1.) est en aveu que son dernier sous-locataire n'a finalement quitté les lieux qu'en date du 15 mars 2021 et qu'elle a conservé un jeu de clés jusqu'au 31 mars 2021.

Si le preneur, tenu des restituer les clefs à la fin de la location, tarde à les remettre, il n'en résulte pas que le bail se prolonge ; la rétention ne peut dès lors donner lieu qu'à des indemnités d'occupation et non à des loyers. (M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, n° 910)

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient qu'il résulte à suffisance de droit que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord au 30 octobre 2020.

L'argument d'SOCIETE1.) qu'elle aurait remis un des deux jeux de clés à la société SOCIETE2.) ce qui aurait permis à celle-ci de faire des visites avec des potentiels futurs locataires est sans aucune incidence par rapport aux faits qu'au 30 octobre 2020 les lieux loués n'étaient pas vides des sous-locataires d'SOCIETE1.) et qu'elle n'avait pas remis l'intégralité des clés.

SOCIETE1.) ne verse aucune preuve, telle qu'un reçu établissant qu'elle a effectivement remis le dernier jeu de clés pour le 31 mars 2021 ou qu'elle aurait sollicité la société SOCIETE2.), voire PERSONNE1.) pour organiser une remise des clés. Le prétendu état des lieux de sortie du 30 mars 2021 n'est pas non plus fourni au tribunal.

Le tribunal constate cependant que la société SOCIETE2.) écrit dans un courriel du 31 mars 2021 à SOCIETE1.) :

« Suite à notre visite de ce midi dans la maison PERSONNE3.) nr 21, nous avons constaté les problèmes suivants :

(...)

Merci de vous en occuper. »

Si la société SOCIETE2.) demande à SOCIETE1.) en date du 31 mars 2021 de s'occuper de différents problèmes (tels que notamment le nettoyage de la maison), SOCIETE1.) disposait forcément encore d'un jeu de clés postérieurement au 31 mars 2021.

Un nouveau bail a finalement été conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE8.) en date du 16 juillet 2021.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de la remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (cf. JurisClasseur, Bail à loyer, fasc. 292, n° 3 et jurisprudence y citée).

Si le locataire a restitué les lieux au propriétaire, s'il lui a remis les clés et s'il n'y a plus d'occupant de son chef dans les lieux, le locataire ne doit pas assumer les conséquences financières résultant des dégradations commises après son départ. (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°187)

Dans ces conditions et sur base des éléments et principes exposés ci-avant, il y a lieu de retenir en l'espèce que les loyers sont dus jusqu'au 30 octobre 2020 inclus et qu'SOCIETE1.) reste redevable d'une indemnité d'occupation à partir du 31 octobre 2020 jusqu'au mois de juillet 2021 inclus.

SOCIETE1.) conclut tout d'abord à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers au motif que la base légale de l'enrichissement

sans cause, invoquée pour la première fois en instance d'appel, constituerait une « violation du contrat judiciaire ».

Conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il n s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense de l'action principale.

L'acte d'instance délimite l'étendue du litige en déterminant ses trois éléments constitutifs, à savoir : parties, objet et cause.

Toute demande qui diffère de la demande introductive d'instance par un de ses trois éléments est nouvelle.

Ainsi, les conclusions du demandeur qui, en instance d'appel, altère la cause même de l'action telle qu'elle avait été engagée, doivent être rejetées par application de l'article 592 du nouveau code de procédure civile. Le demandeur originaire ne saurait – en instance d'appel – substituer à l'action par lui engagée une demande qui diffère par sa cause.

Cette solution se justifie dans la mesure où la juridiction d'appel a à juger un litige déjà éclairci par les premiers juges. Les demandes nouvelles, recevables en appel, ne devront pas être telles qu'elles transforment la physionomie du débat.

En l'occurrence, la cause à la base de la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers, respectivement indemnités d'occupation est toujours la même qu'en première instance, à savoir l'occupation des lieux loués par SOCIETE1.) ou de son chef.

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

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

Les parties peuvent toutefois en cours de litige ajouter de nouveaux moyens destinés à justifier de plus près la réclamation et le contrat judiciaire n'est pas modifié par l'emploi des moyens nouveaux que l'on fait valoir si le but poursuivi reste le même (Répertoire pratique de droit belge, v° demande nouvelle n° 54 et 68).

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

Au vu des principes exposés ci-dessus, il y a dès lors lieu de déclarer recevable la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers, demande dans le

cadre de laquelle elle invoque en instance d'appel le concept de l'enrichissement sans cause.

Il est constant qu'SOCIETE1.) n'a plus payé de loyers depuis le mois de juillet 2020. Le tribunal renvoie aux développements ci-dessus en vertu desquels les lieux ont été occupés du chef d'SOCIETE1.) jusqu'au 15 mars 2021 et décide qu'aucune remise des clés n'est établie avant le mois de juillet 2021.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (La Haye et Vankerckhove - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond (Les Nouvelles : Le louage des choses, Les baux en général, t. 1, no 405 et suivants).

Elle est déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, mais les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur à cette valeur.

En l'absence d'autre élément d'appréciation, il y a lieu de la fixer au montant de 4.300.- euros par mois, soit le loyer mensuel stipulé dans le contrat de bail du 15 novembre 2019.

Les parties sont d'accord sur le fait que PERSONNE1.) a tiré la garantie bancaire à hauteur de 12.900.- euros. SOCIETE1.) demande à se voir restituer ce montant.

Le tribunal rappelle que la garantie bancaire est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31, n° 2/2001, n° 65).

En l'espèce, SOCIETE1.) reste redevable des loyers, respectivement indemnités d'occupation pour la période de juillet 2020 à juillet 2021, soit une année entière.

Par conséquent, la demande en restitution de la garantie bancaire est, en principe et par réformation du jugement entrepris, à rejeter étant encore précisé que de toute façon PERSONNE1.) a tenu compte dans le chiffrage du quantum de sa demande du montant de 12.900.- euros en retranchant tel montant du montant total réclamé de 55.900.- euros pour ne réclamer en fin de compte que le montant de 43.000.- euros.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal décide qu'il y a lieu de dire la demande fondée pour la somme de 55.900.- euros, moins le montant de la garantie à hauteur de 12.900.- euros, soit 43.000.- euros au titre d'arriérés de

loyers pour la période du 1^{er} juillet 2020 jusqu'au 30 octobre 2020 respectivement d'indemnités d'occupation pour la période du 31 octobre 2020 au 31 juillet 2021.

Le montant de 107,40 euros à titre de la redevance de scellement des sols n'est pas autrement contesté et partant également à déclarer fondée.

Il y a donc finalement lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 43.000 + 107,40 = 43.107,40 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 13 décembre 2021, date de la demande en justice.

4. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, aussi bien pour ce qui est de la première instance que de la présente instance d'appel.

A défaut par PERSONNE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

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

Il échet partant de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail commercial, la demande de Maître AVOCAT1.) en distraction des frais et dépens est à rejeter.

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,

dit l'appel principal fondé,

dit l'appel incident non fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

dit que le contrat de bail conclu en date du 15 novembre 2019 entre les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) est valable,

dit que le contrat de bail a été résilié au 30 octobre 2020,

dit que la société anonyme SOCIETE1.) est occupante sans droit ni titre à partir de la date du 30 octobre 2020,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en remboursement de la garantie locative,

dit la demande de PERSONNE1.) en arriérés de loyers respectivement indemnités d'occupation fondée pour le montant total de 43.000.- euros correspondant à la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 juillet 2021,

dit la demande de PERSONNE1.) en redevance de scellement des sols fondée pour le montant de 107,40 euros,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 43.107,40 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 13 décembre 2021, jusqu'à solde,

partant confirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en remboursement de la moitié des loyers payés depuis le début du contrat de bail,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

dit l'augmentation de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en remboursement de l'intégralité des loyers payés depuis le début du contrat de bail irrecevable,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances,

rejette la demande de Maître AVOCAT1.) en distraction des frais et dépens.