

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2024TALCH03/000102

Audience publique du mardi, vingt-huit mai deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-01440

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 9 février 2024,

comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son comité de gérance actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par la société à responsabilité limitée VERTUMNUS SARL, établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 39, Grand-Rue, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B238519, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-01440 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 février 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 16 avril 2024 pour plaidoiries. Par avis du tribunal du 29 février 2024, l'affaire fut refixée au 23 avril 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Max MULLER, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 14 mai 2024 le

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

Par requête déposée en date du 29 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : « *SOCIETE1.)* ») a sollicité la convocation de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE (ci-après : « *SOCIETE2.)* ») devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- principalement voir constater la nullité du bail conclu entre parties, sinon subsidiairement voir déclarer le bail résilié en raison des fautes et manquements commis par SOCIETE2.) ;
- voir condamner SOCIETE2.) à lui restituer les loyers payés d'un montant de 6.600.- euros ou tout autre montant même supérieur dont SOCIETE1.) se sera acquittée en cours d'instance et pour autant qu'elle n'a pas d'ores et déjà été dispensée de payer les loyers en attendant l'issue de la demande en référé en suspension du paiement des loyers ;
- voir condamner SOCIETE2.) à lui restituer la garantie bancaire de 8.800.- euros ;
- voir condamner SOCIETE2.) à lui rembourser les frais d'agence d'un montant de 4.633.- euros ;
- voir condamner SOCIETE2.) à lui payer les investissements d'ores et déjà effectués en vue de l'exploitation du local commercial, exploitation devenue impossible suite aux fautes de SOCIETE2.) pour un montant total de 40.000.- euros, sans préjudice quant à un montant plus important à dire d'expert ou à arbitrer par le tribunal ainsi qu'un montant de 50.000.- euros à titre de perte d'exploitation ;
- subsidiairement et en cas de résiliation, voir condamner SOCIETE2.) aux mêmes montants, ces montants avec les intérêts tels que de droit à partir des déboursements des loyers, sinon à partir de la demande, jusqu'à solde ;
- voir condamner SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros ;

- voir condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par requête déposée en date du 10 juillet 2023, SOCIETE2.) a sollicité la convocation de SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- la voir condamner à lui payer les montants suivants:
 - o 900.- euros avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter du 1^{er} octobre 2022 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 150.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} novembre 2022 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 150.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} décembre 2022 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 2.332,42.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} janvier 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 150.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} janvier 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 2.332,42.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} février 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 150.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} février 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 2.332,42.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} mars 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 150.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} mars 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 2.332,42.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} avril 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 150.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} avril 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - o 2.332,42.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} mai 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;

- 150.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} mai 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 2.332,42.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} juin 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 150.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} juin 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 2.332,42.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} juillet 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
 - 150.- euros avec les intérêts de retard conformément aux mêmes dispositions de ladite loi du 18 avril 2004 à compter du 1^{er} juillet 2023 ou toute autre échéance à arbitrer, jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de SOCIETE1.);
 - voir condamner SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement;
 - voir fixer l'indemnité d'occupation sans droit ni titre au montant du loyer et des avances sur charges, soit 2.482,42.- euros ;
 - voir condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) une indemnité de relocation de 7.447,26.- euros ;
 - voir condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) une indemnité de 10.000.- euros pour frais d'avocat ;
 - voir condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 2.500.- euros ;
 - voir assortir le jugement de l'exécution provisoire ;
 - voir condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, la société SOCIETE2.) a augmenté sa demande en paiement au montant total de 25.656,62.- euros au titre des arriérés de loyers des mois de janvier à novembre 2023 et au montant total de 1.650.- euros au titre des arriérés des avances sur charges rédus pour la même période.

Par jugement du 4 janvier 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a ordonné la jonction des deux affaires, donné acte à SOCIETE2.) de l'augmentation de sa demande et dit les demandes respectives des parties recevables en la forme.

Il a rejeté l'offre de preuve par voie d'expertise formulée par SOCIETE1.) et dit non fondée sa demande en nullité, sinon en résiliation du contrat de bail.

Il a également dit non fondée les demandes de SOCIETE1.) en restitution des loyers payés d'un montant de 6.600.- euros, en remboursement des frais d'agence d'un montant

de 4.633.- euros, en paiement de frais d'investissement d'un montant de 40.000.- euros, en indemnisation pour perte d'exploitation de 50.000.- euros et, pour être prématurée, la demande en restitution du montant de 8.800.- euros au titre de la garantie locative.

Le juge de paix a encore prononcé la résiliation du bail conclu entre les parties aux torts exclusifs de SOCIETE1.) et condamné celle-ci à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement.

Il a au besoin, autorisé SOCIETE2.) à faire expulser SOCIETE1.) des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de cette dernière récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Le juge de paix a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par SOCIETE1.) au montant de 2.332,42.- euros et rejeté, pour être prématurée, la demande d'SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité de relocation.

Il a encore condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) les montants de 25.656,62.- euros, de 1.200.- euros et de 1.650.- euros, avec les intérêts de retard conformément au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de la date respective d'exigibilité des montants en question telle que prévue par le contrat de bail, jusqu'à solde.

Il a dit non fondée la demande d'SOCIETE2.) en indemnisation de ses frais d'avocat, condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile de 500.- euros et dit non fondée la demande de SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure.

Le juge de paix a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 9 février 2024, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre ledit jugement.

SOCIETE1.) demande principalement, par réformation du jugement entrepris, de constater la nullité du contrat de bail conclu entre parties et la condamnation d'SOCIETE2.) à lui rembourser les loyers payés d'un montant de 6.600.- euros, ou tout autre montant même supérieur, dont elle se sera acquittée en cours d'instance et pour autant qu'elle n'a pas d'ores et déjà été dispensée de payer les loyers en attendant l'issue de la demande en référé en suspension du paiement des loyers.

SOCIETE1.) demande encore la condamnation d'SOCIETE2.) à lui restituer la garantie bancaire d'un montant de 8.800.- euros et de lui rembourser les frais d'agence d'un montant de 4.633.- euros.

Elle sollicite encore la condamnation d'SOCIETE2.) à lui rembourser le montant de 40.000.- euros, sans préjudice quant à un montant plus important à dire d'expert ou à arbitrer par le tribunal, pour les investissements d'ores et déjà effectués en vue de l'exploitation du local commercial, ainsi qu'un montant de 50.000.- euros à titre de perte d'exploitation.

Subsidiairement, SOCIETE1.) demande de déclarer ledit bail résilié aux torts exclusifs d'SOCIETE2.) et la condamnation de celle-ci à lui payer les mêmes montants, avec les intérêts légaux à partir de déboursement des loyers, sinon à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde.

A titre plus subsidiaire, SOCIETE1.) demande de nommer un expert avec la mission notamment de :

1. *« dresser un état des lieux litigieux, constat détaillé des vices, non-conformités, défauts et malfaçons affectant le local de chauffage, l'installation de chauffage et d'électricité et plus généralement de toutes ces installations au e la résidence sise au ADRESSE3.),*
2. *constater l'état des radiateurs bet de leur habillage,*
3. *dire que les vices à constater existaient au moment de la signature du bail, en avril 2022 et n'étaient pas visibles pour un profane, mais connus par le propriétaire,*
4. *déterminer dans quelle mesure ces travaux conditionnent le reste des travaux de rénovation,*
5. *déterminer si en l'état des locaux en début du bail, celui-ci était exploitable comme coffee-shop et vente sur place et petite sandwicherie, sinon déterminer les travaux nécessaires pour ce faire,*
6. *déterminer l'ensemble des moyens pour remédier aux problèmes constatés et en évaluer le coût,*
7. *déterminer la durée de la remise en état »*

SOCIETE1.) sollicite finalement la condamnation d'SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros et la condamnation de cette dernière aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience de plaidoiries devant le tribunal de céans, SOCIETE2.) a contesté toutes les demandes de SOCIETE1.) et a demandé la confirmation du jugement entrepris, tout en augmentant sa demande par rapport à la première instance pour y englober les arriérés de loyers et charges échus depuis le premier jugement.

SOCIETE2.) demande donc la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer :

- à titre d'arriérés de loyers :
 - o pour l'année 2023 : la somme de 27.989,04.- euros et
 - o pour la période de janvier 2024 à avril 2024 : la somme de 9.329,68.- euros
- à titre d'arriérés de charges ou d'avances sur charges :

- pour l'année 2022 : la somme de 3.000,71.- euros,
- pour l'année 2023 : la somme de 1.800.- euros,
- pour la période de janvier 2024 à avril 2024 : la somme de 600.- euros.

SOCIETE2.) demande encore la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer les montants de 2.332,42.- euros et de 150.- euros par mois subséquent à venir, à titre d'indemnité d'occupation et de charges, et pour autant que SOCIETE1.) continue à occuper les lieux postérieurement à la résiliation.

SOCIETE2.) sollicite finalement la condamnation de SOCIETE1.) à lui rembourser la somme de 10.000.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat, sinon de réserver ces frais, et à lui payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile de 2.500.- euros pour la première instance et de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

A l'appui de son appel, SOCIETE1.) expose que suivant bail commercial signé entre parties en date du 25 avril 2022, SOCIETE2.) lui aurait donné en location un local à usage commercial, un local à usage d'archives ainsi qu'un espace sanitaire hommes et femmes, de même que la jouissance des parties communes ensemble avec les autres habitants, dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), afin d'y exploiter un commerce de type coffee-shop sous l'enseigne commerciale « *ENSEIGNE1.)* ».

Selon l'état des lieux dressé entre parties, les différents locaux auraient été sales, sinon usagés et inaptes à l'exploitation immédiate de la surface commerciale, de sorte que SOCIETE1.) aurait été tenue d'effectuer des travaux d'aménagement avant de pouvoir y ouvrir son coffee-shop.

Pour cette raison, SOCIETE2.) lui aurait accordé une période de gratuité des loyers pendant les cinq premiers mois du contrat de bail et SOCIETE1.) aurait entrepris les démarches nécessaires pour entamer les travaux de rénovation du local et ne touchant pas à l'infrastructure des lieux.

Par courriel du 4 octobre 2022, SOCIETE1.) aurait informé SOCIETE2.) du début des travaux d'aménagement et du fait que la clé pour accéder du commerce au couloir de l'immeuble ne lui aurait toujours pas été remise.

Par le même courriel, SOCIETE1.) aurait informé SOCIETE2.) que les radiateurs seraient enrobés de béton massif et qu'afin d'éviter notamment des fuites d'eau lors de la démolition de celui-ci, SOCIETE1.) aurait demandé à la gérance de l'immeuble l'accès au local de chauffage, accès qui lui aurait cependant été refusé.

SOCIETE2.) lui aurait répondu par courriel du 13 octobre 2022 qu'aucun travail ne pourrait continuer sans son accord.

SOCIETE1.) expose encore que ni le système de chauffage, ni l'installation électrique ne seraient conformes aux règles légales et réglementaires, de sorte que l'objet donné en location n'aurait pas été conforme à l'usage auquel il aurait été destiné.

Il s'y ajouterait qu'en raison des refus répétés d'SOCIETE2.) tant de procéder à la mise en conformité des lieux, que d'autoriser SOCIETE1.) de reprendre les travaux de rénovation, cette dernière n'aurait à ce jour pas pu jouir paisiblement des lieux et y exploiter son commerce.

Bien qu'SOCIETE2.) aurait été consciente dès le mois de janvier 2022 de la nécessité d'aménager, voire d'adapter les radiateurs du local, elle n'aurait demandé des devis pour ces travaux que fin décembre 2022 et l'entreprise SOCIETE3.) lui aurait communiqué son offre en date du 23 décembre 2022 pour les travaux de chauffage, sanitaire et carrelage du local donné en location. Elle n'aurait toutefois à ce jour pas commencé les travaux de mise en conformité des lieux.

SOCIETE1.) renvoie encore à un échange de mails entre parties au courant du mois de février 2023, par lequel SOCIETE2.) aurait notamment reconnu la nécessité indispensable de l'intervention d'un expert en statique et des travaux de chauffage et de sanitaire, avant le commencement des travaux de rénovation par l'entreprise SOCIETE4.).

SOCIETE1.) estime encore qu'il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir demandé elle-même des devis pour le volet chauffage et sanitaire, dans la mesure où ces travaux seraient à charge du propriétaire des lieux.

SOCIETE1.) soutient que le juge de paix aurait à tort rejeté le moyen de nullité, alors qu'il serait constant en cause que le consentement de SOCIETE1.) aurait été vicié pour erreur sur la chose louée et que le trouble de jouissance aurait rendu l'exécution du contrat de bail impossible.

Au soutien de sa demande subsidiaire en résiliation du bail commercial aux torts exclusifs d'SOCIETE2.), SOCIETE1.) fait valoir que celle-ci n'aurait pas satisfait à l'obligation de délivrance, respectivement à son obligation de jouissance paisible.

SOCIETE1.) renvoie à l'article 12 du contrat de bail, aux termes duquel il serait interdit au locataire d'apporter des changements ou modifications aux lieux loués qui affecteraient sa structure, les installations électriques ou le système de climatisation de l'immeuble, au motif que de telles interventions incomberaient au propriétaire des lieux.

Ce serait donc à tort que le premier juge aurait retenu que le non-paiement des loyers aurait constitué une faute dans le chef de SOCIETE1.) justifiant la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

Face à l'inexécution fautive de ses obligations contractuelles par SOCIETE2.), SOCIETE1.) estime qu'elle devrait être dispensée du paiement des loyers et qu'il y aurait lieu de prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs d'SOCIETE2.), par réformation du jugement entrepris.

2. SOCIETE2.)

SOCIETE2.) conteste la version des faits telle qu'exposée par SOCIETE1.) et renvoie à sa version des faits telle qu'elle l'a décrite dans sa requête introduite devant le juge de paix.

Elle ne conteste pas la nécessité des travaux d'aménagement des lieux afin de pouvoir y ouvrir le commerce projeté par SOCIETE1.) et fait valoir que pour cette raison, une période de gratuité des loyers aurait été accordée à celle-ci pendant les cinq premiers mois du bail.

SOCIETE2.) estime avoir rempli son obligation de jouissance paisible et fait plaider que SOCIETE1.) disposait de suffisamment de temps pour effectuer les travaux d'aménagement nécessaires.

SOCIETE1.) ne l'aurait cependant informé qu'en date du 4 octobre 2022 du début des travaux, sans cependant lui fournir des informations quant à la nature des travaux prévus, tels des devis ou plans, les noms des entreprises etc., de sorte qu'elle n'aurait pas pu accorder les travaux en question et aurait interdit leur continuation conformément aux stipulations du bail.

A la même occasion, SOCIETE1.) l'aurait encore informée d'une intervention nécessaire au niveau du chauffage central de l'immeuble, intervention qu'SOCIETE2.) aurait refusée, dans la mesure où elle ne saurait accorder une mise hors-service du chauffage central au mois d'octobre.

Il s'y ajouterait que l'entreprise SOCIETE4.), engagée par SOCIETE1.), ne disposerait ni des qualifications, ni des compétences, ni des autorisations requises pour intervenir au niveau du chauffage.

Motifs de la décision

1. Quant à la nullité du bail

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal de céans que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 26 avril 2022 avec effet au 1^{er} mai 2022 pour une durée initiale de neuf années consécutives jusqu'au 1^{er} mai 2031 à minuit, bail tacitement renouvelable pour une période de neuf années, SOCIETE2.) a donné en location à SOCIETE1.) un local à usage commercial d'une surface approximative de 77m² au rez-de-chaussée, un local à usage d'archives d'une surface approximative de

8m² ainsi qu'un espace sanitaire hommes et femmes au 1^{er} sous-sol, y compris la jouissance des parties communes d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), en vue de l'exploitation d'un commerce de type coffee shop sous l'enseigne commerciale « *ENSEIGNE1.)* ».

En contrepartie, suivant les termes du contrat de bail, SOCIETE1.) est tenue de payer un loyer indexé mensuel de 2.200.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 150.- euros.

Une gratuité de loyers a été stipulée dans ledit contrat de bail pendant les cinq premiers mois du bail, à savoir du 1^{er} mai 2022 au 30 septembre 2022.

a. Quant à la nullité pour absence de jouissance paisible

Le tribunal de céans retient que c'est à juste titre que le juge de première instance a décidé que ni une privation de jouissance, ni un trouble de jouissance ne constituent un fondement de nullité du contrat de bail.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande en annulation du contrat de bail de SOCIETE1.) sur ce fondement.

b. Quant à la nullité pour absence de consentement

L'article 1108 du Code civil dispose :

« *Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :*

- *le consentement de la partie qui s'oblige ;*
- *sa capacité de contracter ;*
- *un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;*
- *une cause licite dans l'obligation. »*

L'article 1109 du même Code continue :

« *Il n'y a point 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. »*

L'article 1110 du même Code continue :

« *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.*

Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention. »

Il convient de rappeler que SOCIETE1.) soutient que son consentement aurait été vicié pour erreur sur la chose louée, dans la mesure où elle n'aurait pas contracté le bail litigieux, si elle avait su que les locaux loués n'étaient pas conformes pour y installer son coffee-shop.

Le tribunal de céans constate cependant qu'aux termes de l'article 1.2. du contrat de bail signé entre parties :

« 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. Les Lieux Loués sont donnés en location dans l'état actuel avec toutes les servitudes tant actives que passives qui peuvent l'avantager ou le grever. Sur cette base, le Preneur reconnaît les Lieux Loués adaptés à l'usage qu'il veut en faire. » (le tribunal souligne)

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que SOCIETE1.) a expressément déclaré connaître les lieux et expressément reconnu que le local loué est adapté à l'usage qu'elle veut en faire, à savoir y ouvrir son coffee-shop, de sorte que sa demande en annulation du contrat de bail est à déclarer non fondée sur cette base et donc à rejeter, par confirmation du jugement entrepris.

2. Quant à la résiliation du bail

L'article 1741 du Code civil dispose :

« 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. »

Le juge de première instance a retenu à juste titre que 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.

Il a également retenu à juste titre qu'il revient à l'appréciation souveraine du juge de déterminer, au vu des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail, et dans l'affirmative, il déclarera la résiliation unilatérale valable, respectivement il fera droit à la demande en résiliation judiciaire aux torts de l'autre partie. Dans la négative, il déclarera la résiliation unilatérale abusive, respectivement il débouterà la partie requérante de sa demande en résiliation judiciaire.

En l'espèce, les deux parties demandent réciproquement la résiliation aux torts exclusifs de l'autre partie. Dans un souci de logique juridique, le tribunal de céans décide de traiter dans un premier lieu la demande de SOCIETE1.).

- a. Quant à la demande de SOCIETE1.) en résiliation aux torts exclusifs d'SOCIETE2.)

L'article 1719 du Code civil dispose :

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

- 1. de délivrer au preneur la chose louée ;*
- 2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;*
- 3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. »*

L'article 1720 du même Code continue :

« Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. »

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

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

En l'espèce, l'article 2.1.2. du contrat de bail stipule :

« Aucune modification majeure à l'affectation des Lieux Loués ne pourra être apportée par le Preneur sans l'accord spécial, préalable et écrit du Bailleur, qui ne peut pas refuser son accord sans justification raisonnable. Toute réaffectation de l'espace faite sans le consentement préalable du Bailleur justifiera la résiliation immédiate du contrat pour manquement grave du Preneur à ses obligations contractuelles. »

Le tribunal de céans constate qu'en l'espèce, il ne ressort ni du contrat de bail, ni d'un autre élément du dossier lui soumis que SOCIETE1.) était tenue de procéder à des rénovations concernant l'électricité, le tableau électrique ou le chauffage du local loué.

Par contre, il est constant et non contesté en cause qu'une période de gratuité des loyers pendant les cinq premiers mois du bail a été convenue entre parties, à savoir du 1^{er} mai 2022 au 30 septembre 2022, afin de permettre à SOCIETE1.) d'effectuer des travaux d'aménagement des locaux loués pour y ouvrir et exploiter son commerce.

Il ressort ainsi du dossier que SOCIETE1.) a obtenu un devis de l'entreprise SOCIETE4.) en date du 16 mai 2022 pour notamment la rénovation du plafond, du sol

et des murs, la démolition des bancs de fenêtre et la construction d'un bar pour un prix de 46.755,93.- euros TTC.

Pour des raisons diverses et non contestées en l'espèce, les travaux n'ont cependant pu commencer qu'au début du mois d'octobre 2022, soit après la fin de la période de gratuité des loyers.

Le tribunal note encore qu'il ne ressort ni expressément des termes du bail, ni d'un autre élément soumis à son appréciation, que SOCIETE1.) était tenue d'entamer les travaux d'aménagement immédiatement après la signature du contrat de bail, ni de les achever endéans la période de gratuité du bail.

Le tribunal de céans constate et relève ensuite que plusieurs échanges de mails ont eu lieu par la suite entre parties, qui peuvent être résumés comme suit :

- suivant mail du 4 octobre 2022, SOCIETE1.) informe SOCIETE2.) du début des travaux et du fait que la destruction de l'enrobage en béton massif des radiateurs risque d'entraîner un risque de fuite d'eau, mais que la gérance lui a refusé l'accès au local du chauffage ;
- suivant mail du 13 octobre 2022, SOCIETE2.) informe SOCIETE1.) que : *« Aucun travail ne pourra continuer sans notre accord »* ;
- suivant mail du 17 octobre 2022, SOCIETE1.) informe SOCIETE2.) quels travaux à charge du propriétaire devraient être réalisés pour que les travaux prévus par SOCIETE4.) puissent reprendre ;
- suivant mail du 25 novembre 2022, SOCIETE2.) informe SOCIETE1.) qu'elle est en attente d'un devis de l'entreprise SOCIETE5.) ;
- suivant mail du 11 décembre 2022, SOCIETE2.) propose de demander un devis auprès d'une autre entreprise ;
- suivant mail du 29 décembre 2022, SOCIETE2.) transmet un devis de l'entreprise SOCIETE3.) à SOCIETE1.) pour des travaux de chauffage et l'informe que ces travaux pourraient être entamés fin janvier 2023.

SOCIETE2.) propose de diviser le coût des travaux de 13.497,82.- euros HTVA entre parties tout en reconnaissant que :

« Et ass klor dass alles wat net konform ass vum Propriétaire muss an d'Reih bruecht gin, also d'Ventilatioun am Heizungskeller, eventuell Modifikatiounen vum Elektresch, etc. (...) »

- suivant mail du 14 février 2023, SOCIETE2.) informe SOCIETE1.) que l'expert en statique a validé le coupage des bords de fenêtre en béton, que *« SOCIETE2.) prend le changement des radiateurs et l'alimentation du local en eau ainsi que le raccordement à la canalisation à sa charge, les travaux seront réalisés par la société SOC3.). SOC2.) garantit également la disponibilité de l'alimentation électrique et la rend conforme – uniquement si elle n'était pas en règle. (...) Vous prenez en charge tout l'aménagement du local, y compris sol, cloisons, habillage des radiateurs, luminaires, équipement technique du local, meubles etc. – comme convenu dans le contrat de bail. SOC2.) renonce aux loyers de janvier et février*

2023. (...) Vous pouvez entamer l'aménagement de suite après les travaux de la société SOCIETE3.), voire même en parallèle. » ;

- suivant mail du 17 février 2023, SOCIETE1.) informe SOCIETE2.) que sa situation financière se précarise faute de pouvoir ouvrir et exploiter le local en question et demande d'annuler le contrat de bail ;
- suivant mail du 27 février 2023, SOCIETE2.) rappelle à SOCIETE1.) que :
 - « 1. A date de ce jour vous nous êtes toujours redevable de plusieurs mois de loyers,
 2. Vous avez mis plusieurs mois avant de commencer les travaux de transformation du local. Nous sommes toujours en attente d'un plan reprenant les travaux que vous avez prévu de réaliser (condition préalable aux travaux suivant votre contrat).
 3. A date de ce jour les locaux sont dans un piteux état à la suite de vos travaux. »

Par le même mail, SOCIETE2.) met en demeure SOCIETE1.) :

- « 1. de nous virer le montant des loyers en retard dans la huitaine.
2. de nous livrer le timing des travaux de remise en état que vous allez entreprendre
3. de nous fournir votre proposition pour la résiliation du contrat dans la huitaine. »

Au vu de ces échanges de courriels, le tribunal constate et retient qu'en l'espèce, plusieurs travaux de rénovation à charge d'SOCIETE2.), en tant que propriétaire des lieux, étaient indispensables pour permettre à SOCIETE1.), en sa qualité de locataire, d'effectuer les travaux d'aménagement des locaux à sa charge, tels les travaux concernant le sol, cloisons, habillage des radiateurs, luminaires, équipement technique du local, meubles etc.

Dans la mesure où il ressort du dossier que les travaux à charge de propriétaire n'ont pas été entamés à l'heure actuelle, SOCIETE1.) n'a pas pu continuer les travaux prévus par SOCIETE4.), de sorte qu'elle était dans l'impossibilité d'ouvrir et d'exploiter le local.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans retient, contrairement à ce qui a été décidé par le premier juge, qu'SOCIETE2.) a manqué à son obligation de délivrer à SOCIETE1.) la chose louée en bon état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et ce à partir de la date du 13 octobre 2022 pour les motifs tels que développés ci-dessous.

Le tribunal de céans retient encore, contrairement au premier juge, que les travaux d'aménagement prévus par SOCIETE1.) selon le devis de SOCIETE4.) ne tombent pas dans la catégorie de travaux dont l'accord préalable et écrit du bailleur est nécessaire aux termes du contrat de bail, de sorte qu'il ne saurait être reproché à SOCIETE1.) d'avoir entamé ces travaux sans avoir au préalable demandé l'autorisation à SOCIETE2.).

Dans la mesure où SOCIETE2.) n'a pas effectué les travaux de rénovation qui lui incombaient, tout en interdisant à tort à SOCIETE1.) de continuer les travaux d'aménagement suivant courriel du 13 octobre 2022, le tribunal de céans décide encore de fixer la date de la résiliation du contrat de bail au 1^{er} novembre 2022.

Au vu de tous les éléments et développements qui précèdent, le tribunal de céans retient qu'il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties à la date du 1^{er} novembre 2022 et aux torts exclusifs d'SOCIETE2.).

- b. Quant à la demande d'SOCIETE2.) en résiliation aux torts exclusifs de SOCIETE1.) et au déguerpissement de celle-ci

Etant donné que le tribunal de céans a retenu la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs l'SOCIETE2.), la demande de cette dernière en résiliation aux torts exclusifs de SOCIETE1.) est à rejeter.

Le jugement entrepris est cependant à confirmer en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours au plus tard, sauf à dire que ce délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

3. Quant aux charges locatives

Il convient de rappeler que SOCIETE1.) n'a plus payé les loyers à partir du mois de janvier 2023.

Il ressort également du dossier que SOCIETE1.) n'a jamais payé les charges locatives à SOCIETE2.).

Il ressort du relevé des charges locatives pour l'année 2022 que pour la période du 1^{er} mai 2022 au 31 décembre 2022, la somme de 3.000,71.- euros est due par SOCIETE1.) à titre de charges locatives.

SOCIETE1.) est dès lors à condamner à payer à SOCIETE2.) la somme de 3.000,71.- euros à titre de charges locatives pour les mois de mai 2022 à décembre 2022.

4. Quant à l'indemnité d'occupation

Il est constant et non contesté en cause qu'à l'heure actuelle, SOCIETE1.) continue à occuper les lieux et qu'une remise des clés n'a actuellement pas encore eu lieu entre parties.

Etant donné que le bail a été résilié avec effet au 1^{er} novembre 2022, SOCIETE1.) est, à partir de cette même date, à déclarer occupant sans droit ni titre des lieux sis à L-

ADRESSE3.), de sorte qu'SOCIETE2.) est en principe en droit d'obtenir une indemnité d'occupation de la part de SOCIETE1.).

L'indemnité d'occupation représente à la fois la contrepartie de la jouissance des locaux et la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. Elle trouve son fondement dans l'enrichissement dans cause, l'occupant s'enrichissant par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire qui s'appauvrit corrélativement.

En effet, il y a lieu de retenir qu'il importe peu que SOCIETE1.) n'ait pu exploiter les locaux pris en bail, alors que la bailleuse SOCIETE2.) est nécessairement privée de la jouissance de son bien jusqu'à la remise effective des clés.

L'indemnité d'occupation est librement fixée selon l'appréciation souveraine du juge et en fonction de la valeur locative réelle des lieux concernés.

En l'espèce, à défaut pour SOCIETE2.) d'avoir rapporté des éléments de nature à prouver la valeur locative réelle de l'immeuble, le tribunal de céans décide de fixer l'indemnité d'occupation *ex aequo et bono* à 350.- euros par mois, charges locatives exclues, ces dernières étant comprises dans le relevé des charges locatives pour l'année 2022, pour les mois de novembre 2022 et décembre 2022.

A partir du mois de janvier 2023, le tribunal de céans décide de fixer l'indemnité d'occupation *ex aequo et bono* à 500.- euros par mois, charges locatives comprises.

Le tribunal de céans décide partant de condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) au titre d'indemnité d'occupation de 500.- euros par mois d'occupation à partir du 1^{er} janvier 2023, charges locatives comprises, jusqu'au mois d'avril 2024.

5. Quant au remboursement des loyers payés

Etant donné que le bail a été résilié avec effet au 1^{er} novembre 2022 et que SOCIETE1.) a payé 2.200.- euros à titre de loyer pour le mois de novembre 2022 et la même somme pour le mois de décembre 2022, sa demande en remboursement des loyers payés est à déclarer fondée pour ces deux mois.

Par réformation du jugement entrepris, SOCIETE2.) est partant à condamner à rembourser à SOCIETE1.) la somme de 4.400.- euros au titre de remboursement des loyers des mois de novembre 2022 et décembre 2022.

6. Quant au remboursement de la garantie locative

Le tribunal de céans décide que c'est à juste titre que le premier juge a rejeté la demande en restitution de la garantie bancaire de SOCIETE1.) d'un montant de 8.800.- euros pour être prématurée, étant donné qu'elle occupe toujours les lieux à l'heure actuelle.

Le jugement entrepris est partant à confirmer de ce chef de la demande.

7. Quant à la demande en obtention d'une indemnité de relocation d'SOCIETE2.)

L'article 1760 du Code civil dispose :

« 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, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

En l'espèce, le bail est résilié aux torts exclusifs de la bailleuse SOCIETE2.).

Le jugement de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'il a rejeté cette demande.

8. Quant au remboursement des frais d'agence

Faute de stipulations en ce sens dans le contrat de bail litigieux en cause, il y a lieu de confirmer le premier jugement en ce qu'il a rejeté la demande de SOCIETE1.) en remboursement des frais d'agence d'un montant de 4.633.- euros.

9. Quant aux frais d'investissement et la perte d'exploitation

Conformément à l'article 58 du nouveau Code de procédure civile, *« il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »*

Aux termes de l'article 1315, alinéa 1^{er} du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

En l'espèce, SOCIETE1.) estime avoir investi la somme de 40.000.- euros en vue de l'exploitation du local commercial et avoir subi une perte d'exploitation d'un montant de 50.000.- euros, sans cependant verser la moindre pièce à cet égard.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide que les demandes en remboursement des frais d'investissement et en dédommagement pour perte d'exploitation sont à déclarer non fondées, alors que SOCIETE1.) reste en défaut de prouver à suffisance de droit les éléments nécessaires au succès de telles demandes.

Ces demandes sont dès lors à rejeter.

10. Quant aux demandes accessoires

a. Remboursement des frais d'avocat

Il est de principe que les honoraires d'avocat que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

L'article 240 du nouveau Code de procédure civile qui permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. Cass., 9 février 2012, n° 2881).

En l'espèce, SOCIETE2.) sollicite la condamnation de SOCIETE1.) à lui rembourser la somme de 10.000.- euros au titre des honoraires d'avocat qu'elle aurait dû dépenser pour assurer la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige.

En l'espèce, au vu des éléments du dossier et du résultat du litige, il y a lieu de retenir qu'aucune faute ne saurait être reprochée à SOCIETE1.), de sorte que les conditions de mise en œuvre de l'article 1382 du Code civil ne sont pas données.

La demande d'SOCIETE2.) en remboursement des frais d'avocat est dès lors à déclarer non fondée et le jugement de première instance est à confirmer sur ce point.

b. Indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile :

« Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

L'application de cet article 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 du présent litige, la demande introduite par SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros pour la première instance.

Sa demande introduite sur base du même article pour la deuxième instance est également à déclarer fondée à hauteur de 1.250.- euros.

Le tribunal de céans décide partant de condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure d'un montant total de 1.750.- euros pour les deux instances.

Par réformation du jugement de première instance, la demande introduite par SOCIETE2.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée et SOCIETE1.) est partant à décharger de sa condamnation de ce chef.

La demande introduite par SOCIETE2.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est également à déclarer non fondée pour l'instance d'appel.

c. Quant aux frais et dépens

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

Au vu de l'issue finale du présent litige, il convient de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à SOCIETE1.) et pour moitié à SOCIETE2.).

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

en conséquence de ce qui précède :

par confirmation du jugement entrepris, rejette la demande en annulation du contrat de bail conclu entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE,

1. sur la résiliation du bail et le déguerpissement :

par réformation du jugement entrepris, prononce la résiliation du bail conclu entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE aux torts exclusifs de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE,

fixe la date d'effet de la résiliation dudit contrat de bail au 1^{er} novembre 2022,

partant, déclare la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL occupant sans droit ni titre des lieux loués sis à L-ADRESSE3.),

partant, par confirmation du jugement entrepris, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante (40) jours, sauf à dire que ce délai court à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL des lieux loués dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

2. sur l'indemnité d'occupation, les arriérés de loyers et charges :

fixe l'indemnité d'occupation par mois d'occupation pour les mois de novembre 2022 et décembre 2022 à 300.- euros, charges exclues, et à partir du mois de janvier 2023 à 500.- euros, charges comprises,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE :

- le montant total de 600.- euros (2x300), charges exclues, au titre d'indemnité d'occupation pour les mois de novembre 2022 et décembre 2022,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE :

- le montant total de 8.000.- euros (16x500), charges comprises, au titre d'indemnité d'occupation pour les mois de janvier 2023 à avril 2024,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE la somme de 3.000,71.- euros à titre de charges locatives pour l'année 2022,

donne acte à la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE de l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés de loyers/indemnités d'occupation et charges,

par réformation du jugement entrepris, rejette la demande de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE en paiement de sommes à titre d'arriérés de loyers et en paiement de sommes à titre d'arriérés de charges à partir du mois de janvier 2023,

partant, décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de la condamnation prononcée à sa charge au titre des d'arriérés de loyers et charges à partir du mois de janvier 2023,

par réformation du jugement entrepris, condamne la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE à rembourser à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 4.400.- euros au titre de remboursement des montants payés à titre de loyers pour les mois de novembre 2022 et décembre 2022,

3. sur les autres demandes :

par confirmation du jugement entrepris, rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement de la somme de 4.633.- euros au titre des frais d'agence,

par confirmation du jugement entrepris, rejette la demande la demande en restitution de la garantie bancaire de SOCIETE1.) SARL,

par confirmation du jugement entrepris, rejette les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au titre de remboursement des frais d'investissement et d'indemnisation pour perte d'exploitation,

par confirmation du jugement entrepris, rejette la demande de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE en obtention d'une indemnité de relocation,

rejette la demande de la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

4. sur les demandes accessoires :

par réformation du jugement entrepris, déboute la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile de 500.- euros pour la première instance et de 1.250.- euros pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL ET CIE et pour moitié à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.