

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail Commercial (IIIe chambre)
2025TALCH03/00044

Audience publique du mardi, quatre mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-05464

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Aïcha PEREIRA, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 21 juin 2024,

comparant par Maître Michel BRAUSCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-05464 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 octobre 2024 pour plaidoiries. Au vu du courriel de Maître REMIER du 22 octobre 2024, l'affaire fut refixée à l'audience du mardi, 21 janvier 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Michel BRAUSCH, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Sanae IGRI, 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 mardi, 04 mars 2025 le

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

Par requête déposée en date du 14 février 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de la voir condamner au paiement du montant de 40.928,40 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal à compter du 3 novembre 2023, date de la mise en demeure, sinon à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de quinzaine à partir de la notification du jugement.

Le requérant a également demandé à voir condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 1.892,26 euros à titre de charges locatives et au paiement d'une indemnité d'occupation de 5.232,10 euros par mois, due entre la résiliation judiciaire du bail et le déguerpissement effectif des lieux.

Il a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Cette affaire avait été enrôlée sous le numéro E-BAIL-77/24.

Par requête déposée en date du 16 février 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, principalement, aux fins devoir déclarer le contrat de bail commercial conclu en date du 27 octobre 2022 nul pour cause de dol, sinon d'erreur, sinon pour défaut d'objet, sinon pour cause illicite et partant pour voir ordonner la restitution des loyers perçus par PERSONNE1.) à hauteur de 35.000.- euros.

Subsidiairement, la requérante a demandé au tribunal de prononcer la nullité, sinon la résolution, sinon la résiliation du bail conclu entre parties aux torts exclusifs du bailleur, respectivement pour défaut d'entretien de la chose louée la rendant impropre à sa destination et pour défaut de jouissance paisible et partant, pour voir ordonner la restitution des loyers perçus par PERSONNE1.) à hauteur de 35.000.- euros.

En tout état de cause, SOCIETE1.) a demandé à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour inexécution contractuelle, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Elle a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation du défendeur au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance, SOCIETE1.) a réclamé en outre le remboursement de la garantie locative à hauteur de 30.000.- euros.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro E-BAIL-86/24.

Par jugement du 8 mai 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a ordonné la jonction des affaires enrôlées sous les numéros E-BAIL-77/24 et E-BAIL-86/24 et a reçu les demandes en la forme.

Il a dit que le contrat de bail conclu entre parties en date du 27 octobre 2022 est nul et a condamné PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 35.000.- euros à titre de remboursement des loyers payés, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 février 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a condamné SOCIETE1.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE1.) à faire expulser SOCIETE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) à restituer à SOCIETE1.) la garantie locative à hauteur de 30.000.- euros.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation pour la période entre la résiliation judiciaire et le déguerpissement effectif.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en paiement à titre de dommages et intérêts.

Il a finalement débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 21 juin 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 15 mai 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir dire que le contrat de bail entre parties est valable.

Il demande à se voir décharger de la condamnation au remboursement des loyers payés ainsi que de la condamnation à la restitution de la garantie locative.

Il demande à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires et à voir condamner SOCIETE1.) à déguerpir des lieux dans la quinzaine à partir de la signification du présent jugement.

Il demande à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer les montants de

- 333.926.- euros à titre d'arriérés de loyers et de loyers à échoir pour la période de juillet 2023 à octobre 2028 inclus, soit jusqu'en fin de bail, sinon le montant de 98.481,50 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de juillet 2023 à janvier 2025 inclus ;
- 1.892,26 euros à titre d'arriérés de charges ;
- 5.232,10 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation due entre la résiliation judiciaire du contrat de bail et le déguerpissement effectif des lieux.

Subsidiairement, il demande à voir condamner SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur de 146.856,80 euros sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

Il réclame encore une indemnité de procédure de 3.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE1.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour inexécution contractuelle, sinon en vertu des articles 1382 et 1383 du code civil.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Subsidiairement, et au cas où le tribunal venait à considérer le contrat de bail commercial valable, elle demande à voir prononcer la nullité, résolution, sinon résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du bailleur pour défaut d'entretien de la chose louée la rendant impropre à sa destination et pour défaut de jouissance paisible et partant à voir ordonner la restitution des loyers perçus, soit le montant de 35.000.- euros ainsi que la garantie locative d'un montant de 30.000.- euros.

Pour autant que de besoin, elle demande à voir ordonner une expertise judiciaire.

Plus subsidiairement, et au cas où le tribunal venait à considérer que le contrat de bail était valable, elle demande à voir prononcer la réduction du loyer mensuel au montant de 2.058.- euros et de constater l'absence d'arriérés de loyers.

Pour autant que de besoin, elle formule encore une offre de preuve par témoin.

Elle réclame finalement une indemnité de procédure de 5.000.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais dépens de l'instance d'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant expose que les parties auraient trouvé un accord pour organiser la mise en place d'un foyer de jour pour enfants en ce que SOCIETE1.) allait pouvoir prendre inspection des lieux en détail, y passer avec des architectes et autres experts pour voir quels aménagements seraient nécessaires et PERSONNE1.) allait prendre en charge les rénovations concernant la structure même de l'immeuble, telles la chaudière, l'eau et l'électricité.

L'objectif aurait été de permettre à SOCIETE1.) de prendre inspection des lieux, de décider des travaux d'aménagement à effectuer et de permettre de faire toutes démarches administratives nécessaires notamment la demande en obtention de l'autorisation d'exploitation avant le début des activités commerciales.

En date du 27 octobre 2022, un contrat de bail commercial aurait finalement été signé entre parties moyennant un loyer indexé au montant de 5.000.- euros par mois. Le premier loyer aurait été payable le 1^{er} décembre 2022 et toutes les charges locatives auraient incomblé à la locataire.

Le 1^{er} février 2023, SOCIETE1.) lui aurait cependant adressé un courrier sollicitant une résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois au motif tiré de la non-viabilité économique du projet de crèche.

Le contrat de bail aurait certes prévu la possibilité de résiliation au cas où des autorisations d'exploitation ne pouvaient pas être obtenues. Or, dans ledit courrier de résiliation, la locataire ne se serait nullement plainte de quelconques difficultés administratives posant obstacle à la réalisation de leur projet commercial. A défaut

d'avoir fait de quelconques démarches pour obtenir une autorisation pendant l'année précédente, SOCIETE1.) n'en aurait évidemment pas disposé et seules des considérations économiques auraient motivé la demande en résiliation anticipée du bail.

PERSONNE1.) conteste toute intention de nuire en son chef et donne à considérer qu'il aurait même eu des offres nettement plus élevées que celles finalement retenues de SOCIETE1.).

SOCIETE1.) aurait connu les lieux depuis mars 2022, mais jamais elle ne lui aurait dénoncé le moindre problème sérieux, jamais elle n'aurait fait une quelconque démarche en vue de l'obtention d'une autorisation d'exploitation, jamais elle n'aurait fait visiter la maison à des architectes, l'ITM ou la commune afin de pouvoir entamer les travaux.

Contrairement à ce qui a été retenu dans le jugement dont appel, SOCIETE1.), professionnelle en la matière, aurait parfaitement été au courant de l'affectation de l'immeuble. L'agent immobilier s'occupant de la mise en location, aurait bien informé les potentiels locataires du fait que l'immeuble était classé en tant que maison d'habitation au cadastre. Il est à cet égard encore renvoyé aux échanges écrits entre l'agent immobilier et les autres candidats locataires.

SOCIETE1.) aurait également entrepris en février 2022, soit 8 mois avant la signature du contrat de bail litigieux, des premières démarches afin de vérifier la faisabilité de son projet, dont notamment demandé auprès de l'administration communale une autorisation pour exploiter une crèche dans l'immeuble en cause. Par courrier du 14 février 2022, la COMMUNE1.) aurait émis une autorisation de principe tout en indiquant à SOCIETE1.) les travaux à entreprendre avant exploitation d'une crèche.

Des experts auraient confirmé à PERSONNE1.) que la maison ne présente pas le moindre danger structurel, que les fissures ne sont que superficielles et normales pour un immeuble de cet âge-là et que les moisissures sont dues à de la condensation par suite d'un manque de chauffage durant l'hiver, soit durant le bail. Lors de cette visite PERSONNE1.) aurait de plus dû constater que SOCIETE1.) avait déjà arraché les papiers-peints et tapis pleins et aurait dès lors « *fortement dégradé* » l'immeuble.

PERSONNE1.) dit avoir refusé la résiliation d'un commun accord, insistant sur l'exécution du contrat jusqu'à son terme. Alternativement, il aurait proposé à SOCIETE1.) de remettre la maison en état et de chercher un repreneur pour le bail.

Ensuite, sans retour de la part de SOCIETE1.), cette dernière aurait agi comme annoncé dans son courrier de résiliation et aurait considéré le bail comme résilié sans tenir compte du refus du propriétaire et sans remettre les clés au propriétaire. Plus aucun loyer n'aurait été payé à partir de juillet 2023.

Le rapport d'expertise unilatérale versé par SOCIETE1.) serait vicié alors qu'il ne tiendrait pas compte de l'état de l'immeuble au moment de la conclusion du bail et ne

rechercherait pas l'origine des problèmes constatées, à savoir un manque d'entretien complet durant l'année où le bail courait ainsi que durant la période le précédent où SOCIETE1.) détenait déjà une clé.

2. SOCIETE1.)

Contrairement aux allégations adverses, la résiliation du contrat de bail n'aurait pas été sollicitée sur base de la non-viabilité du projet, mais en raison des préoccupations sanitaires et de l'insalubrité du bien ainsi que d'une impossibilité d'effectuer des travaux compromettant le projet professionnel relatif à l'accueil d'enfants.

SOCIETE1.) n'aurait jamais non plus été informée de ce qu'un changement d'affectation devait être réalisé lors de la signature du contrat de bail.

Toute cette situation aurait été impossible à constater lors de la remise des clefs et SOCIETE1.) aurait à de nombreuses reprises alerté le bailleur de l'insalubrité de la maison en cause, notamment en raison de la présence de moisissures et d'humidité.

De même qu'elle aurait également informé le bailleur de la non-conformité de l'escalier dont il se serait avéré par la suite qu'il ne peut être modifié, la maison étant un bien classé.

Pour le surplus, il se serait avéré que le bailleur n'a jamais libéré les lieux alors que de nombreux meubles y seraient stockés et des personnes non identifiées auraient accès à la maison et y recevraient toujours du courrier. Une pièce au dernier aurait même été fermée à clef et donc pas accessible.

Afin de faire constater les désordres affectant la maison, la locataire aurait mandaté le cabinet d'expertises MOLITOR en date du 10 novembre 2023. Ce rapport d'expertise aurait permis de constater que la maison d'habitation n'était pas aux normes en vigueur et aurait révélé la présence d'amiante à différents endroits de la maison, la dangerosité de l'installation électrique, une chaudière installée qui n'est pas aux normes ainsi que d'autres désordres substantiels telle qu'une importante condensation ou la présence d'une tablette cassée tranchante. Déjà la simple présence d'amiante aurait réduit à néant la possibilité de pouvoir y exercer une activité de foyer de jour telle que confirmée par l'ITM.

En outre, par courrier en date du 9 novembre 2023, la COMMUNE1.) aurait confirmé que l'immeuble loué « *est considéré comme immeuble d'habitation unifamilial* » et que le bailleur aurait dû demander au bourgmestre l'autorisation dans le but d'utiliser le bien loué à des fins commerciales, à savoir l'accueil d'une activité de crèche.

Il aurait appartenu au bailleur de fournir au preneur toutes les informations utiles relatives à la destination du bien mis en location alors qu'au moment de la conclusion du contrat, SOCIETE1.) aurait légitimement cru que la maison était également classée en tant que local commercial.

Dans ces conditions, il y aurait lieu de prononcer la nullité du bail pour cause d'erreur, sinon de dol, sinon défaut d'objet, sinon pour cause illicite, et ordonner la restitution des loyers perçus par le bailleur.

SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation du bailleur à des dommages et intérêts pour un montant de 25.000.- euros aux vœux de l'article 1147 du code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du même code et au motif qu'il aurait appartenu au bailleur de garantir une jouissance paisible du bien donné en location et de l'entretenir afin qu'il soit en état de servir et conformément à l'usage pour lequel il a été loué.

Motifs de la décision

1. Quant à la résolution du contrat de bail

Il est constant en cause que suivant contrat de bail signé en date du 27 octobre 2022, PERSONNE1.) a donné en location à SOCIETE1.) une maison sise à L-ADRESSE3.), jusqu'au 31 octobre 2028 moyennant paiement d'un loyer mensuel de base indexé de 5.000.- euros, payable d'avance le premier de chaque mois à compter du 1^{er} décembre 2022.

SOCIETE1.) demande principalement à voir déclarer le bail nul pour vice de consentement dû à la réticence dolosive de PERSONNE1.), sinon pour défaut d'objet, sinon encore illicéité de la cause.

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

Aux termes de l'article 1116 du code civil, le dol est une 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. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Le dol se définit comme des manœuvres, un mensonge ou un silence ayant sciemment engendré une erreur déterminante du consentement d'un contractant. Sauf exceptions, le dol n'est sanctionné que s'il est le fait du cocontractant et non s'il émane d'un tiers. Constitue une réticence dolosive le simple silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter. Le dol suppose l'intention de tromper et ne résulte pas du seul manquement à une obligation précontractuelle d'information. Le dol peut être sanctionné quel que soit l'objet de l'erreur provoquée, dès lors que celle-ci a été déterminante du consentement et alors même qu'elle ne porterait que sur les motifs.

Une personne ne peut être tenue de renseigner son cocontractant que si elle détient une information, dont la connaissance par le cocontractant est de nature à conduire celui-ci à modifier son comportement, soit qu'il renonce à son projet de conclure le contrat, soit qu'il persévère dans celui-ci en réexaminant les conditions. Celui qui se prétend

créancier d'une obligation de renseignement, en l'espèce SOCIETE1.), doit donc d'abord prouver que l'information recelée ainsi que l'importance de celle-ci pour lui-même, étaient connues par son cocontractant. L'obligation d'information n'existe que si celui qui se prétend créancier de cette obligation a lui-même ignoré le fait recelé **et si cette ignorance est légitime** (TAL, 11 mai 2022, 2022TALCH14/00076).

Suivant stipulations contractuelles entre parties « *La société SOCIETE1.) s.à r.l. a pour objet l'exploitation d'un foyer de jour pour enfants « crèche ». Le Locataire s'engage à ne pas changer la nature du commerce sans l'accord préalable et écrit du bailleur.* »

Dès le début des pourparlers entre parties, PERSONNE1.) avait donc connaissance du fait que SOCIETE1.) avait l'intention d'exploiter un foyer de jour pour enfants dans l'immeuble pris en location. Connaissant ainsi la **destination spéciale** des lieux donnés en location, il a nécessairement pu, sinon dû savoir que SOCIETE1.) n'aurait pas contracté si elle avait su que l'exploitation de son activité commerciale ne pouvait pas s'y faire, voire qu'elle ne pouvait se faire de manière très difficile.

PERSONNE1.) admet d'ailleurs à la page 2 de l'acte d'appel que l'immeuble en cause constitue bel et bien une « **maison d'habitation qu'il avait héritée** ». Le tribunal de céans rejoint donc le premier juge en ce que PERSONNE1.) a bien connu la seule affectation de la maison louée à un usage d'habitation.

En cours de bail, il s'est finalement avéré que la maison louée est affectée à un usage d'habitation unifamilial et non pas à un usage de commerce tel que nécessaire pour l'exploitation d'une crèche alors que par certificat émis par la COMMUNE1.) en date du 9 novembre 2023 « *il est certifié que l'immeuble sis à ADRESSE3.), inscrit sous le numéro NUMERO2.)/5015 de la section C de ADRESSE4.), COMMUNE1.), est classé dans la zone urbanisée mixte urbaine (MIX-U) suivant le plan d'aménagement général de la commune de Pétange.* »

Il s'agit par ailleurs d'un bâtiment protégé au niveau communal et il est situé en zone « Secteur protégé d'intérêt communal de type environnement construit – C » et ainsi des mesures de protection spécifiques sont applicables.

En ce qui concerne votre question si oui ou non l'immeuble peut faire l'objet d'un bail commercial pour la totalité ou une partie de l'immeuble, nous vous informons qu'à priori rien ne s'oppose à la conclusion d'un tel contrat de bail.

(...)

*Afin d'être en mesure d'accorder une autorisation de bâtir respectivement une autorisation de **changement d'affectation de l'immeuble, actuellement considéré comme immeuble d'habitation unifamilial**, il serait toutefois indispensable d'introduire un projet détaillé sur base duquel le bourgmestre pourra juger primairement la conformité quant au plan d'aménagement général et accessoirement quelles conditions réglementaires sont applicables en fonction de l'affectation projetée.*

Même si l'exploitation d'une crèche dans les lieux litigieux n'est en principe pas prohibée, il n'en reste pas moins qu'elle est sujette à autorisation préalable par le bourgmestre, sans aucune garantie de succès, et soumise à des conditions spécifiques, notamment compte tenu du fait que la maison est classée comme « bâtiment protégé » au niveau communal.

Le tribunal se doit encore de rejoindre le premier juge en ce qu'il a retenu à juste titre que PERSONNE1.) ne saurait se retrancher derrière l'argument qu'il aurait appartenu à SOCIETE1.) de se renseigner au préalable et de solliciter elle-même toutes les autorisations requises.

Il est de jurisprudence que « *Commet une faute engageant sa responsabilité le bailleur qui donne à bail commercial des locaux à usage d'habitation. Il appartient au bailleur, préalablement à la conclusion de la convention locative de solliciter auprès des services compétents l'autorisation administrative prévue par la loi.* » (cf. Cour d'appel Paris, Chambre 16 section B, 11 mai 2001, contentieux judiciaire, JurisData n°2001-144106)

Par confirmation du jugement entrepris, il résulte des développements qui précèdent que PERSONNE1.) était tenu d'une obligation de renseignement auprès des autorités communales sur la faisabilité d'un projet de crèche et que sa réticence est constituée par le silence gardé non seulement au sujet du classement de l'immeuble en tant que maison à usage d'habitation, en dehors de tout usage commercial mais surtout en ce qui concerne le classement de la maison en tant que bâtiment protégé, et ce indépendamment de toute considération que SOCIETE1.) est un professionnel œuvrant dans le domaine des foyers de jour pour enfants.

S'y rajoute encore que l'immeuble donné en location en tant que crèche, est non seulement destiné à un seul usage d'habitation mais encore classé en tant que bâtiment protégé, rendant d'autant plus difficile, voire complètement impossible un changement d'affectation au vu d'un usage commercial des lieux, fait dont PERSONNE1.) était également tenu parmi son obligation de renseignement.

L'existence d'une obligation de renseignement apparaît également comme condition suffisante de la réticence dolosive. En tant que délit civil, le dol repose sur une faute intentionnelle : il faut que l'auteur des manœuvres, mensonges ou réticences ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. Ainsi, le manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel de ce manquement (Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 11 et ss).

Il ne résulte pas des échanges de courriels entre SOCIETE1.) et l'agent immobilier de PERSONNE1.) que la future locataire aurait été au courant de la problématique liée à

l'affectation de l'immeuble en tant que bâtiment à usage d'habitation et surtout en ce qui concerne son classement comme bâtiment protégé.

Le courrier de l'administration communale de COMMUNE1.) datée du 14 février 2022 et adressé aux gérantes de SOCIETE1.) est également entièrement muet à ce sujet et ne fait qu'accorder une autorisation de « *principe* ».

L'attestation testimoniale dressée en date du 2 juillet 2024 par l'agent immobilier PERSONNE2.) se lit comme suit : « *J'étais présent quand le Dr. PERSONNE1.) a téléphoné au maire (...) afin de demander si l'installation d'une crèche dans la maison était envisageable. Le maire a répondu qu'en principe cela était faisable, mais qu'il fallait tout d'abord introduire une demande de réaffectation à laquelle seraient joints les plans et demandes d'autorisation de bâtir. Cette information a été relayée à tous les potentiels locataires, y compris « SOCIETE1.) ». (...)* »

Force est de constater que la prédicte attestation testimoniale ne permet de retenir quand est-ce que PERSONNE1.) aurait pris contact avec le maire de Pétange, soit avant la signature du contrat de bail par SOCIETE1.), sinon quand est-ce que cette information lui aurait été transmise.

Il ne résulte d'ailleurs pas des échanges de courriels entre SOCIETE1.) et l'agent immobilier, versés en cause par PERSONNE1.) que la future locataire aurait été au courant de la problématique liée à l'affectation de l'immeuble en tant que bâtiment à usage d'habitation et surtout en ce qui concerne son classement comme bâtiment protégé.

Même à admettre que l'information lui aurait été transmise suffisamment de temps avant la signature du contrat de bail, toujours est-il que le témoin PERSONNE3.) est entièrement muet quant au fait que la maison est **protégée, caractéristique d'autant plus grave et contraignante que l'affectation à usage d'habitation.**

Toutefois, toujours est-il qu'il ne ressort d'aucune pièce en cause que PERSONNE1.) aurait informé la future locataire de ce que la maison est classée comme bâtie **protégée**, rendant toute modification structurelle tordue, voire impossible.

En cas de réticence dolosive, le juge déduira le plus souvent l'intention de tromper le cocontractant de la double constatation que celui qui s'est tu, connaissait l'information recelée ainsi que son importance pour son partenaire.

Les juges du fond apprécieront souverainement le caractère déterminant de l'erreur. Ce caractère s'apprécie *in concreto* par une recherche de l'influence effectivement exercée par l'erreur sur la décision de la victime. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée. Le dol même par réticence, doit, en tant que faute intentionnelle, être sanctionné alors même que le cocontractant aurait, en négligeant de s'informer, commis une faute d'imprudence.

Au vu de l'ensemble des développements qui précédent, il est établi que PERSONNE1.) avait, ou en tout cas aurait dû avoir, connaissance que la maison est classée en tant patrimoine architectural protégé et qu'il avait également nécessairement que SOCIETE1.) entendait exploiter une crèche dans l'immeuble loué.

Dans ces conditions, PERSONNE1.) connaissait des informations rendant l'exploitation d'un foyer de jour pour enfants plus compliquée à sa locataire, dans la mesure où un changement d'affectation des lieux aurait été difficilement envisageable, voire pas du tout envisageable compte tenu des conditions spécifiques applicables pour les bâtiments protégés, et ce indépendamment de la question de l'affectation du bâtiment en tant que maison d'habitation.

Au vu de tout ce qui précède et en application des principes y exposés, le tribunal de céans conclut et retient, même si c'est partiellement pour d'autres motifs, par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) a délibérément gardé le silence sur le classement de la maison en tant bâtie protégé, information dont la connaissance par SOCIETE1.) l'aurait conduite à ne pas conclure le contrat de bail en cause.

Le dol étant établi en l'espèce, il y a, par conséquent et par confirmation du jugement entrepris, lieu d'annuler le contrat de bail du 27 octobre 2022.

Le contrat de bail conclu entre parties ayant d'ores et déjà été déclaré nul, il n'y a pas lieu d'analyser la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire, de même il n'y a pas plus lieu d'analyser les demandes et moyens subsidiaires de SOCIETE1.) formulé(e)s dans l'hypothèse où le contrat de bail n'était pas annulé.

La résolution entraîne l'anéantissement rétroactif du titre. Il faut en déduire que les restitutions après résolution doivent permettre de supprimer tous les effets produits par l'acte juridique de manière à remettre les choses dans le même état que si le titre n'avait jamais existé. La rétroactivité de la résolution doit donc rendre à celui qui en bénéficie la jouissance de la chose pendant le temps où il en a été privé : si l'acte a été exécuté, chaque partie devra restituer non seulement ce qu'il a reçu en exécution de l'acte résolu, mais encore tous les fruits de la chose et les intérêts de la somme. Le point de départ du cours de l'intérêt ne correspond cependant pas nécessairement à la date de formation de l'acte résolu, mais au jour de la remise de la somme (cf. Vincent David, L.G.D.J, Les intérêts de sommes d'argent, n°297).

En conséquence de l'annulation du contrat de bail, les parties doivent donc être remises dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant son exécution.

A l'audience des plaidoiries d'appel, SOCIETE1.) affirme avoir restitué les clefs à PERSONNE1.), ce que ce dernier conteste formellement.

Au vu des contestations de PERSONNE1.) et en l'absence de preuve quant à une remise des clefs, SOCIETE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à considérer

comme occupante sans droit ni titre et il y a lieu, également par confirmation du jugement entrepris, de la condamner à déguerpir des lieux dans un délai d'un mois, sauf à dire que pareil délai court à partir de la date de la signification du présent jugement.

La demande de PERSONNE1.) à voir condamner SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur de 5.232,10 euros par mois pour la seule période entre la résolution judiciaire du contrat et le déguerpissement effectif des lieux est, par confirmation du jugement entrepris, à dire sans objet alors que le bail n'est pas résilié, mais annulé.

Il en va de même de la demande de PERSONNE1.) à voir condamner SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur de 146.856,80 euros sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

Le bail entre parties étant annulé, PERSONNE1.) doit par conséquent, en application des principes qui précèdent, et par confirmation du jugement entrepris, restituer le montant des loyers payés.

Il est constant en cause que SOCIETE1.) a payé les loyers jusqu'au mois de juin 2023 inclus. Elle demande le remboursement de la somme de 35.000.- euros, montant pas autrement contesté par la partie adverse, de sorte que, par confirmation du jugement entrepris, la demande est à déclarer fondée pour le montant de 35.000.- euros, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 16 février 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Compte tenu de l'annulation du contrat de bail et des principes qui précèdent, il y a également lieu, par confirmation du jugement entrepris, de faire droit à la demande en restitution de la garantie locative à hauteur de 30.000.- euros.

2. Quant à la demande de SOCIETE1.) en dommages et intérêts

SOCIETE1.) réclame encore le montant de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour inexécution contractuelle, sinon sur base de la base délictuelle en raison d'un prétendu préjudice économique subi par le fait de ne pas avoir pu ouvrir la crèche.

Comme déjà le premier juge, le tribunal de céans se doit de constater que le seul fait que le contrat de bail vient d'être annulé pour cause de dol, ne suffit pas à retenir *ipso facto* de préjudice dans le chef de SOCIETE1.).

A défaut par SOCIETE1.) de rapporter la preuve d'avoir subi un quelconque préjudice économique, sa demande en dommages et intérêts est, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

3. 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, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A défaut par SOCIETE1.) 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 PERSONNE1.) condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 8 mai 2024 dans toutes ses dispositions, sauf à préciser que le délai de dégagement de **un(1) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

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

débute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.