

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (XIVe chambre)
2025TALCH14/00031

Audience publique du mercredi, deux avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-03108

Composition :

Anne SCHREINER, juge-présidente,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Joan SASSON, juge-délégué,
Younes GACEM, greffier assumé.

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, 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 suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 29 mars 2024,

comparant par la société anonyme GSK Stockmann SA, établie et ayant son siège social à L-1855 Luxembourg, 44, avenue John F. Kennedy, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 205.326, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Manuel FERNANDEZ, avocat à la Cour, assisté de Maître Louis-Guillaume ROLDAN, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03108 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 5 mars 2025.

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

Maître Romain BUCCI et Maître Sevinc GUVENCE, avocats, en remplacement de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, comparant pour la partie appelante, furent entendus en leurs explications.

Maître Manuel FERNANDEZ, avocat, en remplacement de la société GSK Stockmann SA, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 2 avril 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 24 juillet 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « *la société SOCIETE1.)* ») devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 46.020,00 euros à titre d'arriérés de loyers et charges avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE1.),
- voir condamner la société SOCIETE1.) au déguerpissement dans un délai de quinze jours à partir du prononcé, sinon de la notification du jugement,
- voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

PERSONNE1.) a encore demandé l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation aux arriérés de loyers et la condamnation de la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries devant le premier juge, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au titre des arriérés de loyers au montant de 143.333,30 euros correspondant aux arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2024 inclus, et au titre des arriérés d'avances sur charges au montant de 3.060,00 euros.

Elle a réclamé par ailleurs une indemnité de relocation de six mois, soit (6 x 16.666,66=) 99.999,96 euros, conformément à l'article 20 du contrat de bail conclu entre parties, de sorte que le montant total réclamé s'est chiffré à 246.393,26 euros.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) a demandé à voir déclarer que PERSONNE1.) a failli à ses obligations de délivrance conforme et de garantie de jouissance paisible du local commercial et elle a :

- réclamé des dommages-intérêts de 250.000,00 euros pour la perte d'exploitation durant une période d'un an sur base de l'article 1134 du code civil,
- demandé à être tenue « *quitte et indemne* » du paiement de tout loyer correspondant à la période entre le dépôt de la requête et le jugement à intervenir,
- demandé, au besoin, à voir déclarer l'exécution forcée du contrat de bail à partir de la décision de justice à venir.

A titre subsidiaire, en cas de résiliation du contrat de bail, la société SOCIETE1.) a réclamé des dommages et intérêts de 250.000,00 euros pour la perte d'exploitation durant une période d'un an, 208.775,44 euros pour les travaux/mobilier, 77.720,00 euros pour les loyers et charges payés depuis septembre 2022 et la restitution du dépôt de garantie de 117.500,00 euros.

En tout état de cause, elle a sollicité une indemnité de procédure de 5.000,00 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Quant à la perte d'exploitation, et sur base de l'article 432 du nouveau code de procédure civile, elle a sollicité à titre subsidiaire la nomination d'un expert pour calculer le préjudice subi.

PERSONNE1.) a demandé le rejet des demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.).

Par jugement rendu en date du 19 février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 143.333,30 euros avec les intérêts légaux à compter du 24 juillet 2023 sur le montant de 46.020,00 euros et à compter du 12 janvier 2024 sur le montant de 97.313,33 euros, chaque fois jusqu'à solde.

Le juge de paix a prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts de la société SOCIETE1.), dit non fondée la demande de celle-ci en exécution forcée dudit contrat de bail et il l'a condamnée à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement.

Il a encore condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 99.999,96 euros au titre d'indemnité de relocation.

Le juge de paix a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en remboursement de la garantie locative pour être prématurée et dit recevables, mais non fondées les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) portant sur l'indemnisation pour perte d'exploitation de 250.000,00 euros, sur l'institution d'une mesure d'expertise et sur le remboursement des frais pour « *travaux/mobilier* » de 208.775,44 euros et des loyers de 77.720,00 euros.

Il a finalement condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000,00 euros, rejeté la demande en indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) et condamné celle-ci aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2024, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre ledit jugement qui lui a été notifié en date du 21 février 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande, avant tout autre progrès en cause, à voir donner injonction à PERSONNE1.) et à l'Inspection du Travail et des Mines (ci-après : « l'ITM ») de produire aux débats tous rapports concernant l'amiante en lien avec l'immeuble situé au ADRESSE3.), appartenant à PERSONNE1.) et où se situent les lieux loués et en particulier :

- tout rapport ou plan de travail au sens de l'article 11.1 du règlement grand-ducal modifié du 15 juillet 1988 concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante pendant le travail ;
- tout rapport d'inspection fait par un organisme de contrôle au sens de l'Annexe IV dudit règlement ;
- tout rapport de surveillance de chantier envoyé par un organisme de contrôle à l'ITM prévu par l'Annexe IV dudit règlement et
- tout rapport ou résultat des mesures background devant être mis à la disposition de l'exploitant, du propriétaire et/ou du maître d'ouvrage, de la société chargée du retrait d'amiante avant le début des travaux de retrait d'amiante au sens de l'Annexe IV, point 1.2 dudit règlement.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir ordonner une visite des lieux par les juges en présence des parties.

Au fond, la société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée de toute condamnation prononcée à son encontre par ledit jugement.

Elle demande, principalement, l'annulation du contrat de bail conclu entre parties et partant le remboursement de tous les loyers qu'elle a payés à PERSONNE1.).

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande à être exonérée, sur base du principe de l'exception d'inexécution, du paiement des loyers à compter du 1^{er} décembre 2022 jusqu'au 13 juillet 2023, sinon de réduire d'au moins 43,27% le montant du loyer dû pendant cette période, sinon à partir du 13 mars 2023 jusqu'au 13 juillet 2023, sinon de le réduire de tout autre montant à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal.

La société SOCIETE1.) demande encore, par réformation du jugement entrepris, que le bail ne soit pas résilié à ses torts et qu'elle soit déchargée de la condamnation à payer une indemnité de relocation, sinon que le montant de cette indemnité de relocation soit réduit à hauteur d'au moins 43,27%, sinon à tout autre montant à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) demande que PERSONNE1.) soit condamnée à lui payer des dommages et intérêts évalués comme suit :

- 250.000,00 euros pour la période d'un an d'inexploitation due à l'amiante s'écoulant de décembre 2022 (septembre + 3 mois à décembre 2023 inclus),
- 208.775,44 euros pour les travaux/mobilier,
- 77.720,00 euros au titre des loyers/charges payés depuis septembre 2022 jusqu'à avril 2023.

La société SOCIETE1.) demande encore que la garantie locative de 117.500,00 euros lui soit restituée et la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, la société SOCIETE1.) s'est rapportée aux termes de son acte d'appel.

PERSONNE1.) soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) tendant à voir annuler le contrat de bail conclu entre parties, pour constituer une demande nouvelle prohibée en appel, sinon pour se heurter au principe de l'estoppel.

Elle soulève également *in limine litis* l'irrecevabilité de la demande en production forcée des rapports relatifs à l'amiante et à voir ordonner un déplacement sur les lieux pour constituer des demandes nouvelles.

Pour le surplus, elle se rapporte à la prudence du tribunal quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la forme.

Au fond, elle demande le rejet des demandes de la société SOCIETE1.).

Elle conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 247.393,26 euros au titre d'arriérés de loyers (143.333,30 euros) et d'avances sur charges (3.060,00 euros) pour les mois de mai 2023 à janvier 2024, d'indemnité de relocation (99.999,96 euros) et d'indemnité de procédure (1.000,00 euros).

PERSONNE1.) augmente sa demande aux arriérés de loyers pour les mois de février 2024 à juillet 2024 de 102.039,96 euros et elle a demandé une indemnité d'indisponibilité de 46.020,00 euros.

Après déduction de la garantie locative de 117.500,00 euros, elle demande donc, principalement, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme totale de 277.953,22 euros.

A titre subsidiaire, en cas d'annulation du contrat de bail conclu entre parties, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité d'occupation de 352.820,00 euros pour la période de septembre 2022 à juillet 2024 inclus (23 mois x 15.340,00), de même qu'une indemnité d'indisponibilité de 46.020,00 euros.

Après déduction des loyers payés pour les mois de décembre 2022, janvier 2023 et février 2023 (46.020,00) et de la garantie locative (117.500,00 euros), elle chiffre sa demande subsidiaire au montant total de 235.320,00 euros.

En tout état de cause, PERSONNE1.) demande une indemnité de procédure d'un montant de 7.500,00 euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision

L'acte d'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prévu par la loi, il est à déclarer recevable.

Il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail commercial conclu entre parties en date du 25 août 2022, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.) avec effet au 1^{er} septembre 2022 et pour une durée consécutive de neuf années jusqu'au 31 août 2031 les lieux suivants (selon contrat de bail) :

« Dans un immeuble sis à ADRESSE3.) (coin ADRESSE4.) (...) un rez commercial composé principalement de :

1. *Privativement*
 - un rez de chaussée à usage commercial de +/- 118 m²
 - une réserve au sous-sol de +/- 90 m²
2. *En commun avec les autres occupants de l'immeuble*
 - le hall d'entrée de l'immeuble
 - l'escalier et l'ascenseur pour les personnes
 - l'entrepôt pour les poubelles
 - les couloirs du sous-sol ».

Le loyer de base a été fixé à la somme de 235.000,00 euros par an, payable mensuellement et par anticipation et pour la première fois le 1^{er} décembre 2022, une période de gratuité de trois mois ayant été convenue entre parties, à l'exception des charges et taxes.

Il ressort encore du contrat de bail commercial conclu entre parties que le montant du loyer progresse comme suit :

- 180.000,00 euros pour la première année (du 1^{er} décembre au 31 août 2023), soit 15.000,00 euros par mois,
- 200.000,00 euros pour la deuxième année (du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024), soit 16.666,66 euros par mois,
- 220.000,00 euros pour la troisième année (du 1^{er} septembre 2024 au 31 août 2025), soit 18.333,333 euros par mois,
- 235.000,00 euros à compter du 1^{er} septembre 2025, soit 19.583,33 euros par mois.

Les provisions sur charges ont été fixées à 220,00 euros par mois pour la provision relative aux charges communes et à 120,00 euros par mois pour la provision de consommation privative de chauffage.

Il est encore établi en l'occurrence que la société SOCIETE1.) a remis les clés des locaux loués à PERSONNE1.) en date du 17 juillet 2024.

1. Quant à la demande en production forcée des rapports relatifs à la présence d'amiante dans l'immeuble litigieux

Aux termes de l'article 592 du nouveau code de procédure civile :

« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale. »

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. »

Cet article ne s'applique pas aux demandes tendant à l'institution d'une mesure d'instruction, lesquelles demandes peuvent être formées pour la première fois en instance d'appel.

Il s'ensuit que la demande est recevable.

La demande en production forcée de pièces détenues par un tiers doit répondre aux conditions prescrites par l'article 284 et suivants du nouveau code de procédure civile.

La jurisprudence a identifié quatre conditions pour qu'il puisse être fait droit à la demande tendant à ce que le juge enjoigne la communication ou la production de pièces :

- 1) La pièce sollicitée doit être déterminée avec précision. Le demandeur doit identifier clairement la ou les pièces dont il entend obtenir une copie. La procédure ne peut pas être détournée par le demandeur à l'incident pour obtenir un accès illimité à l'intégralité d'une documentation. Il convient d'empêcher une perquisition générale, *fishing expedition*, par laquelle une partie va fouiller dans les archives de son adversaire, ou d'un tiers, avec le seul espoir d'y dénicher éventuellement un document qui puisse lui être utile.
- 2) L'existence de la pièce sollicitée doit être vraisemblable. Il ne s'agit pas de devoir prouver avec une certitude absolue que la pièce telle qu'alléguée existe réellement. Il ne faut pas que l'existence de la pièce soit purement hypothétique, sous peine d'ordonner le cas échéant notamment une mesure impossible à exécuter.
- 3) La détention de la pièce sollicitée par le tiers doit être vraisemblable.
- 4) La pièce sollicitée doit être pertinente pour la solution du litige.

(Th. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2^e éd., n° 725, p. 434)

En l'espèce, la société SOCIETE1.) reste en défaut à la fois d'établir avec certitude que les documents dont elle demande la production forcée existent, que de rapporter, le cas échéant, la preuve que l'ITM est en leur possession, de sorte que la demande est à rejeter.

2. Quant à la demande à voir ordonner une visite des lieux

L'article 592 du nouveau code de procédure civile précité ne s'applique pas aux demandes tendant à l'institution d'une mesure d'instruction, lesquelles demandes peuvent être formées pour la première fois en instance d'appel.

Il s'ensuit que la demande est recevable.

Aux termes de l'article 379 du nouveau code de procédure civile :

« Le juge peut, afin de les vérifier lui-même, prendre en toute matière une connaissance personnelle des faits litigieux, les parties présentes ou appelées.

Il procède aux constatations, évaluations, appréciations ou reconstitutions qu'il estime nécessaires, en se transportant si besoin est sur les lieux. »

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) a quitté les lieux et que le local commercial a été reloué depuis le mois de novembre 2024, il n'y a plus lieu d'ordonner une visite sur les lieux.

La demande est donc à rejeter.

3. Quant à la demande en annulation du contrat de bail

3.1. Sur la recevabilité de cette demande

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 précité, 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.

En l'espèce, le tribunal constate et retient que la demande en annulation du contrat de bail constitue une défense à l'action principale intentée par PERSONNE1.), de sorte que la demande n'est pas irrecevable pour constituer une demande nouvelle.

La partie intimée soutient que la demande tendant à voir annuler le contrat de bail litigieux est encore irrecevable pour se heurter au principe de l'estoppel.

Conformément au principe de l'interdiction de se contredire soi-même au détriment d'autrui, connu sous le nom de l'*estoppel*, chacun doit être cohérent avec lui-même et un plaideur ne peut pas soutenir successivement deux positions incompatibles dans la même instance, sous peine de voir déclarer sa demande irrecevable.

En effet, un changement d'argumentation entre la première instance et l'instance d'appel reste possible, alors que les moyens nouveaux sont admis en instance d'appel et que « *les moyens nouveaux peuvent contredire les moyens initiaux* » (G. BOLARD, « *Le droit de se contredire au détriment d'autrui ?* », JCP, 2015, n°146, p. 235)

Il faut encore que l'incohérence ait causé un préjudice à l'adversaire qui aura, sur le fondement de la position adoptée en premier lieu par l'autre partie, renoncé à des droits, actions ou moyens ou aura adopté lui-même une position qui lui est à présent défavorable. A défaut de préjudice, l'incohérence dans l'argumentation n'encourt pas de sanction.

En l'espèce, il n'y a pas de contradiction au sein-même de la présente instance, de sorte que le principe de l'*estoppel* ne trouve pas à s'appliquer.

Il s'ensuit que la demande en annulation du contrat de bail est recevable.

3.2. Sur son bien-fondé

La société SOCIETE1.) sollicite l'annulation du contrat de bail conclu entre parties pour erreur sur une qualité substantielle des lieux loués, sinon pour réticence dolosive dans le chef de PERSONNE1.), en raison de la présence d'amiante détectée à la suite de la conclusion du contrat de bail dans la réserve au sous-sol des locaux loués.

Elle fait valoir que selon le plan d'aménagement annexé au contrat de bail, la réserve au sous-sol était sensée accueillir une salle de repos, les toilettes et la cuisine pour les employés du magasin.

La société SOCIETE1.) fait valoir que la présence d'une annexe ou d'une réserve est déterminante pour toute location d'une boutique, car elle permet de stocker une quantité suffisante de marchandises pour satisfaire les besoins des clients et qu'une boutique sans réserve rendrait son exploitation difficile, voire impossible.

La réserve en sous-sol d'une surface de 90 mètres carrés, expressément prévue dans le contrat de bail, constituait dès lors un des deux éléments principaux des lieux loués et représentait 43,27% de la surface totale des lieux loués.

Elle expose que malgré demande expresse d'obtenir un diagnostic amiante pendant la phase des pourparlers menés entre parties, PERSONNE1.) refusait de lui fournir tel document, au motif qu'il n'est « *pas requis selon la loi à Luxembourg* », tout en exigeant la signature immédiate du contrat de bail en date du 25 août 2022. Ce faisant, PERSONNE1.) lui aurait implicitement confirmé que les locaux loués sont exempts d'amiante.

Or, après le début des travaux d'aménagement entamés dans les lieux, la présence d'amiante a été détectée par l'expert SOCIETE2.), mandaté pour analyser le risque

d'amiante des lieux par l'entrepreneur SOCIETE3.), chargé de réaliser les agencements prévus.

Selon le rapport de SOCIETE2.) du 7 mars 2023, l'amiante est présente dans la réserve du sous-sol, plus particulièrement sur les calorifuges de conduite de chauffage et suspectée potentiellement dans les canalisations d'eaux en fonte au sous-sol.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle n'a jamais accepté de signer le contrat de bail en l'absence d'une réserve ou avec une réserve inutilisable et qu'une réserve fonctionnelle constituait un élément primordial dans sa décision de conclure le bail en question.

Elle estime donc qu'elle s'est trompée sur une des qualités essentielles du bail, voire qu'elle a été trompée par PERSONNE1.), laquelle a délibérément omis de lui indiquer la présence d'amiante dans les lieux donnés en location.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en annulation du bail et conteste qu'il y ait eu erreur dans le chef de la société SOCIETE1.), voire qu'elle aurait trompé la société SOCIETE1.).

Elle expose que pendant toute la phase contractuelle, tant elle que la société SOCIETE1.) étaient entourés de professionnels de l'immobilier, à savoir des agences immobilières et un cabinet d'architectes mandaté par la société SOCIETE1.).

Elle conteste que l'absence d'amiante dans les lieux loués fût une condition essentielle pour la société SOCIETE1.) et elle soutient que si tel avait été le cas, celle-ci aurait dû se renseigner avant de signer le contrat de bail, sinon renoncer à la conclusion du bail.

Elle conteste encore avoir implicitement confirmé qu'il n'y a pas d'amiante dans les locaux en ne remettant pas à la société SOCIETE1.) le certificat requis et fait valoir ne pas avoir été au courant de la présence d'amiante dans les locaux donnés en location au moment de à la conclusion du contrat de bail litigieux.

Elle avance qu'en tout état de cause l'erreur dont se prévaut SOCIETE1.) est inexcusable, alors qu'elle aurait aisément pu se renseigner antérieurement à la conclusion du bail sur la présence ou non d'amiante dans les locaux.

Appréciation

Aux termes de 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.

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. »

L'erreur se définit comme étant la distorsion entre la volonté déclarée et la volonté réelle, c'est-à-dire comme une fausse représentation de la réalité que s'est faite une partie au moment où elle a passé le contrat.

L'erreur ne sera admise que quand elle porte sur des qualités substantielles du contrat conclu entre parties et il est communément admis que l'erreur ne peut être cause de nullité qu'à la condition d'être excusable. Il peut se faire que la victime de l'erreur ait commis une faute en s'abstenant de prendre des précautions élémentaires pour s'informer. Dans ce cas, la jurisprudence retient que l'erreur ne peut être cause de nullité (cf. Droit civil, Les obligations, Weill et Terré, précis Dalloz, n° 74).

Le demandeur en nullité, sur qui pèse la charge de la preuve, doit établir, d'une part, que son consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité.

Il doit ensuite établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose ou de la personne et que son erreur a eu un caractère déterminant sur son consentement (cf. CA, 23, novembre 2015, Pas. 37, p. 800).

L'erreur sur les qualités substantielles est la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante ou encore l'absence d'une qualité attendue ou promise. Lorsque la victime a fondé sa demande sur l'erreur, elle devra prouver qu'elle a attaché un caractère substantiel à tel élément qui n'existait pas en fait, mais dont l'existence supposée a déterminé son consentement.

Si par légèreté ou négligence, le contractant n'a pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur dans laquelle il a versé est inexcusable alors qu'un homme normalement raisonnable et avisé ne se serait pas exposé à la commettre.

Le dol se définit comme des manœuvres, un mensonge ou un silence ayant sciemment engendré une erreur déterminante du consentement du cocontractant. 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. 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).

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

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

La jurisprudence luxembourgeoise admet le dol non seulement en cas de manœuvres positives tendant à induire le cocontractant en erreur, mais également au cas où des qualités essentielles pour permettre un consentement éclairé sont tuées de manière délibérée : il s'agit alors d'un dol par réticence. La réticence dolosive apparaît comme l'inexécution intentionnelle de l'obligation d'information et rend toujours excusable l'erreur provoquée. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire qu'elle ait porté sur la substance de la chose, le dol pouvant aussi être sanctionné lorsque l'erreur a porté sur une qualité non substantielle (G. RAVARANI, La responsabilité civile, Pasirisie luxembourgeoise 2014, 3e édit., n° 485).

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 apprécient 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.

Pour prouver que son consentement a été vicié lors de la conclusion du contrat de bail, la société SOCIETE1.) doit dès lors rapporter la preuve soit qu'il y a eu erreur excusable dans son chef sur une qualité substantielle du contrat et que cette erreur a déterminé son consentement, soit établir l'existence de manœuvres frauduleuses ou d'une réticence dolosive dans le chef de PERSONNE1.) et que ces manœuvres respectivement la réticence dolosive ont été déterminantes pour son consentement, c'est-à-dire qu'elles l'ont amenée à contracter.

En ce qui concerne l'erreur, il ressort en l'espèce des documents soumis à l'appréciation du tribunal que des pourparlers ont été menés entre parties à partir du mois de juin 2022 et que des mails ont été échangés entre les agences immobilières mandatées par les parties quant aux modalités du contrat de bail.

Il ne ressort cependant pas de ces courriels, ni d'un quelconque autre document versé aux débats, que l'absence d'amiante dans les lieux loués était considérée comme élément déterminant et partant une condition substantielle par la société SOCIETE1.), de sorte qu'elle n'aurait pas conclu le bail si elle avait eu connaissance de la présence d'amiante dans les lieux loués.

L'unique courriel qui fait référence à un « *certificat d'amiante* » date du 25 août 2022 et a été envoyé par l'agence immobilière mandatée par la société SOCIETE1.) à celle-ci, pour l'informer que ce certificat n'est pas applicable au Luxembourg.

Le tribunal relève que le contrat de bail a été conclu en date du même jour, de sorte qu'il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) a renoncé au certificat en question.

Par ailleurs, aux termes de l'article 1^{er}, dernier alinéa, du contrat de bail signé entre parties il est stipulé ce qui suit :

« Le preneur déclare prendre les lieux loués dans l'état dans lequel ils se trouveront, reconnaissant les connaître parfaitement et n'en demandant pas plus ample description et dispense expressément le bailleur de tous travaux généralement quelconques dans le cadre de la délivrance des lieux loués hors cas de vice cachés qui demeurant à la charge du bailleur. » (le tribunal souligne)

Le tribunal retient dès lors que la société SOCIETE1.), en signant le contrat de bail sans s'être renseigné auparavant sur la présence d'amiante dans les lieux et en ayant expressément déclaré connaître les lieux et renoncé à de plus amples descriptions, n'a pas rapporté la preuve que l'absence d'amiante était pour elle une condition essentielle du contrat.

Le tribunal relève encore que la société SOCIETE1.) était conseillée pendant les pourparlers entre parties tant par l'entreprise SOCIETE4.) (ci-après : « *entreprise SOCIETE4.)* »), laquelle a établi des plans des lieux loués en vue de leur transformation, que par une agence immobilière, soit deux professionnels de l'immobilier. Les plans établis par l'entreprise SOCIETE4.) ont été annexés au contrat de bail conclu entre parties. Force est dès lors de constater que la société SOCIETE1.) aurait aisément pu se renseigner sur la présence ou non d'amiante dans les lieux loués, si telle question avait été un élément déterminant son consentement. Elle ne l'a cependant pas fait, de sorte que même si erreur il y a, celle-ci n'est pas excusable.

Par ailleurs, il ne ressort d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) ait été au courant de la présence de l'amiante dans les lieux loués et qu'elle ait sciemment tu cette information à la société SOCIETE1.) au moment de la conclusion du contrat de bail.

La société SOCIETE1.) ne rapporte donc ni la preuve d'une erreur excusable dans son chef, ni de manœuvres frauduleuses constitutives du dol, voire d'une réticence dolosive dans le chef de PERSONNE1.), de sorte qu'elle reste en défaut de prouver que son consentement a été vicié.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal rejette la demande en annulation du contrat de bail pour être non fondée.

4. Sur la demande subsidiaire de la société SOCIETE1.) tendant à voir être exonérée du paiement des loyers, sur base du principe de l'exception d'inexécution, sinon de réduire le montant des loyers

La société SOCIETE1.) soutient qu'en raison de la présence de l'amiante dans les lieux loués dès le début de la conclusion du contrat de bail, ceux-ci étaient impropres à l'usage auquel ils étaient destinés selon le contrat de bail, en ce qu'ils étaient totalement inexploitable, de sorte qu'elle estime avoir été condamnée à tort au paiement de l'intégralité des loyers.

Elle renvoie à cet égard à l'article 1719 du code civil, aux termes duquel le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée.

Elle renvoie encore à la dernière phrase de l'article 14 du contrat de bail qui stipule : « *Si les locaux devaient être totalement inexploitable, le preneur ne devra pas s'acquitter des loyers pendant toute la durée d'exploitation.* »

Elle demande donc à être exonérée totalement du paiement des loyers pour la période du 1^{er} décembre 2022, sinon du moment de la découverte de l'amiante dans les lieux loués, jusqu'au 13 juillet 2023, date à laquelle PERSONNE1.) a produit le certificat de désamiantage, sinon de réduire le montant de ces loyers de d'au moins 43,27%, correspondant à la surface du sous-sol inutilisable pour cause d'amiante, sinon pour tout autre montant à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal de céans.

PERSONNE1.) s'y oppose et conteste que la société SOCIETE1.) n'ait pas pu jouir paisiblement des lieux loués. Elle fait valoir que les lieux n'étaient pas totalement

inexploitables et fait plaider que la société SOCIETE1.), indépendamment de la présence d'amiante, n'aurait pas pu effectuer les travaux d'aménagement prévus et ensuite exploiter son magasin, faute d'avoir disposé des autorisations administratives requises pour entamer lesdits travaux.

Elle fait encore plaider que le locataire ne peut faire valoir l'exception d'inexécution que si, malgré dénonciation du trouble au bailleur, ce dernier ne s'exécute pas pour faire lever le trouble.

Appréciation

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur a l'obligation de payer le loyer aux termes convenus.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'*excipiens* ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (cf. Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

Elle ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer. L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (La Haye et Vankerkhove, Le louage des choses, n° 400 et 401).

L'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989, n° 180).

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'*excipiens* et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'*excipiens*, ou qu'elle

n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'*excipiens* ; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution (cf. Jurisclasseur Code Civil, art. 1184, Fasc. 10 : Contrats et Obligations, Obligations conventionnelles, Exception d'inexécution, Domaine et conditions d'application de l'exception d'inexécution, Conditions d'existence de l'exception d'inexécution).

Dès lors, pour faire valoir valablement l'exception d'inexécution, il incombe à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve qu'il y a eu un trouble, que ce trouble a été dénoncé à PERSONNE1.) et que cette dernière n'a pas satisfait à son obligation de lever le trouble.

Il ressort du rapport du 7 mars 2023 de l'Asbl SOCIETE2.) que de l'amiante a été détectée dans les lieux loués et que la société SOCIETE1.) en a informé PERSONNE1.) de cette découverte en date du 14 mars 2023, par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE6.).

Par mail du 29 mars 2023, l'agence immobilière SOCIETE6.) a informé la société SOCIETE1.) que PERSONNE1.), ayant contacté une entreprise spécialisée dans l'amiante, propose le 5 avril ou le 7 avril 2023 pour un rendez-vous dans les lieux loués en présence d'un expert.

Par courrier du même jour, la société SOCIETE1.) a mis PERSONNE1.) en demeure dans les termes suivants :

« (...) nous vous invitons, et pour autant que de besoins vous mettons en demeure :

- de prendre toutes les mesures nécessaires dans le cadre des garanties que vous êtes légalement tenues de nous octroyer ;
- confirmer la suspension intégrale de tout paiement de loyers et charges durant la période liée à la gestion et réalisation des travaux d'extraction conforme de l'amiante ;
- de confirmer la prise en charge des frais directs et indirects liés aux travaux de désamiantage selon les décomptes à établir par le prestataire ;
- de confirmer l'indemnisation du dommage subi du fait du retard dans l'ouverture du magasin, initialement programmée au mois d'avril 2023, étant le manque à gagner, les frais de personnels, charges complémentaires liés au retard, étant entendu que ce décompte sera établi selon le déroulement des travaux en question.

(...)

A défaut de confirmation de votre acceptation sans réserve des éléments repris ci-avant sous huitaine, nous vous informons que nous transmettrons le dossier à nos avocats pour que les mesures nécessaires à la sauvegarde de nos intérêts soient prises. »

Lors de la visite programmée entre parties dans les lieux loués en date du 7 avril 2023, les lieux étaient inaccessibles, les représentants de la société SOCIETE1.) ayant

oublié les clés pour y accéder, de sorte qu'une nouvelle visite a été fixée au 21 avril 2023.

Par courrier du 14 avril 2023, le mandataire belge de la société SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) notamment de la suspension immédiate des paiements des loyers sur base du principe de l'exception d'inexécution.

Par courrier du 18 avril 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a répondu au mandataire belge de la société SOCIETE1.) qu'aucune preuve de la présence d'amiante n'a été soumise à PERSONNE1.), que l'existence d'un vice caché est contestée et qu'il appartient à la société SOCIETE1.) de payer les loyers tel que prévu par le contrat de bail, à défaut de quoi elle sollicitera la résiliation judiciaire dudit contrat.

Par mail du 28 avril 2023, l'entreprise SOCIETE7.), mandatée par PERSONNE1.) en tant qu'expert en vue de la visite des lieux du 21 avril 2023, a notamment confirmé la présence d'amiante dans le sous-sol et proposé deux alternatives pour prévenir les risques à l'avenir, à savoir soit la sécurisation des calorifuges contenant de l'amiante au moyen d'une feuille de calfeutrage étanche à l'air ou par un cloisonnement dur, soit l'assainissement desdits calorifuges, à savoir un retrait complet des applications d'amiante.

Par courrier du 5 mai 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a continué une copie dudit rapport d'expertise au mandataire belge de la société SOCIETE1.) en précisant que PERSONNE1.) souhaite procéder rapidement à la sécurisation des calorifuges contenant de l'amiante.

Par courrier du 6 juin 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a informé le mandataire belge de la société SOCIETE1.) que les travaux de sécurisation des calorifuges contenant de l'amiante seront réalisés par la société SOCIETE8.) SARL du 12 au 16 juin 2023.

Par courrier du 3 juillet 2023, le mandataire de PERSONNE1.) a informé le mandataire belge de la société SOCIETE1.) que lesdits travaux de sécurisation ont été réalisés et réceptionnés en date du 20 juin 2023. Il ressort à cet égard d'un document intitulé « *Abnahmeprotokoll* » du 20 juin 2023 que les travaux de sécurisation sont achevés.

Dans son rapport final du 13 juillet 2023, l'SOCIETE9.), chargée de la mission de déterminer la concentration en fibres d'amiante dans l'air ambiant dans les lieux loués, a retenu que les résultats des mesures électroniques ne dépassent ni la limite légale, ni la limite de restitution pour chantier.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que PERSONNE1.), après que la société SOCIETE1.) lui ait dénoncé la présence d'amiante dans les lieux loués – étant précisé qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) ait été au courant de la présence de l'amiante antérieurement – a proposé un rendez-vous sur place en présence d'un expert et, dès que l'expert lui a remis son rapport avec ses conseils, qu'elle a pris sans délai les mesures nécessaires afin de sécuriser les lieux.

PERSONNE1.) n'a donc pas manqué à ses obligations contractuelles en ce qu'elle s'est immédiatement exécutée pour faire cesser le trouble lui dénoncé, à savoir en procédant à la sécurisation des calorifuges contenant de l'amiante.

Il s'y ajoute que, au vu des éléments du dossier et tel que l'a relevé à juste titre le premier juge, la présence d'amiante était limitée au sous-sol des lieux loués, aucune présence d'amiante n'ayant été détectée pour le surplus dans les lieux.

Comme l'a encore retenu le premier juge, si la société SOCIETE1.) n'a pas fourni de précisions quant à l'autorisation visée dans le courriel du 19 mai 2023, l'autorisation de bâtir n° NUMERO2.) du 11 avril 2023 permet de placer un écran LED et des supports publicitaires sur la façade de l'immeuble. Si ces travaux ne concernent effectivement pas le sous-sol des lieux loués, la société SOCIETE1.) reste cependant en défaut de rapporter la preuve que les travaux prévus au rez-de-chaussée étaient impossibles tant que l'amiante présente au sous-sol n'était pas sécurisée. En effet, comme l'a relevé le premier juge, la société SOCIETE4.) reste en défaut d'expliquer en quoi les travaux limités exclusivement au rez-de-chaussée du magasin auraient été impossibles.

Le tribunal de céans relève encore qu'il ressort d'un échange de mails en date du 16 mars 2023 entre l'entreprise SOCIETE4.) et l'Administration Communale de la Ville de Luxembourg que la demande d'autorisation de bâtir, enregistrée au Service de l'Urbanisme le 16 novembre 2022, n'a pas pu être accordée « *suite à un WC manquant* ».

Par mail du 24 juillet 2023, soit postérieurement aux travaux de sécurisation des calorifuges contenant de l'amiante, l'Administration Communale de la Ville de Luxembourg s'est adressée dans les termes suivants à l'entreprise SOCIETE4.) : « *Je reviens vers vous (...) afin de vous demander quand vous allez compléter votre demande enregistrée au secrétariat du Service de l'Urbanisme le 16.11.2022 ?* »

Il suit des éléments qui précèdent que c'est à juste titre et par une motivation exhaustive que le tribunal de céans fait sienne, que le premier juge a retenu que la société SOCIETE1.) :

- ne disposait pas de toutes les autorisations administratives nécessaires pour procéder aux travaux d'aménagement, ni au moment de la découverte d'amiante, ni après la sécurisation des calorifuges en contenant, y compris en ce qui concerne le sous-sol ;
- reste en défaut de prouver que le processus des autorisations administratives pour les travaux d'aménagement, tant au rez-de-chaussée, qu'au sous-sol aurait été retardé par la présence d'amiante ;
- reste en défaut de rapporter la preuve que la réalisation des travaux au rez-de-chaussée du magasin était incompatible avec la présence d'amiante au sous-sol.

C'est encore à bon droit que le premier juge a relevé que la société SOCIETE1.) ne justifie pas à quelles fins la réserve au sous-sol aurait pu être utilisée avant l'achèvement des travaux d'aménagement, de sorte que le fait que la réserve était effectivement inutilisable entre le moment de la découverte de l'amiante et sa

sécurisation, est finalement inopérant, alors qu'à défaut d'avoir disposé des autorisations administratives nécessaires, la présence de l'amiante au sous-sol n'a eu aucun impact sur la jouissance des lieux.

En d'autres termes, la raison-même pour laquelle les travaux d'aménagement des lieux loués n'ont pas pu être entamés n'est pas la présence d'amiante, mais le défaut dans le chef de la société SOCIETE1.) d'avoir disposé des autorisations administratives requises afin de pouvoir les effectuer – étant rappelé qu'il n'est pas établi que la présence d'amiante soit à l'origine du retard dans le processus d'obtention desdites autorisations.

Le tribunal de céans décide en conséquence de ce qui précède que la suspension du paiement des loyers à partir du mois de mai par la société SOCIETE1.) n'était pas justifié pour la période entre la découverte de l'amiante et la sécurisation de celle-ci.

En ce qui concerne la période qui se situe après la sécurisation des calorifuges, la société SOCIETE1.) tente de justifier le non-paiement des loyers par le trouble de jouissance que lui aurait causé l'introduction à son encontre de la requête en résiliation du bail et en déguerpissement par PERSONNE1.).

Dans la mesure où PERSONNE1.) l'avait cependant déjà avertie en avril 2023 du dépôt d'une telle requête à défaut de payer les loyers, que PERSONNE1.), au lieu de résilier elle-même le contrat de bail pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE1.), a décidé de soumettre la question à l'appréciation d'un tribunal, la société SOCIETE1.) ne saurait invoquer le risque d'une éventuelle résiliation judiciaire pour tenter de justifier le non-paiement des loyers.

Au vu de tous les éléments et développements qui précèdent et de l'ensemble des pièces soumises à son appréciation, le tribunal de céans décide de confirmer le jugement querellé en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) les arriérés de loyers et charges jusqu'au mois de janvier 2024 inclus, sans qu'il y n'y ait lieu de faire droit à une réduction des montants.

Quant au quantum :

Il ressort du jugement de première instance que lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au titre des arriérés et réclamé 143.333,30 euros pour les arriérés de loyers jusqu'au mois de janvier 2024 inclus et 3.060,00 euros pour les arriérés d'avances sur charges. (page 2 du jugement *a quo*, dernier paragraphe)

Dans sa motivation, le premier juge a retenu que « *Vu le décompte versé et à défaut de contestations circonstanciées quant au quantum de la demande, la demande de PERSONNE1.) en condamnation des loyers et charges est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 143.333,30,- EUR, avec les intérêts légaux à compter de la requête du 24 juillet 2023 sur le montant de 46.020,- EUR et à compter de l'augmentation de la demande faite lors de l'audience du 12 janvier 2024 sur le montant de 97.313,33 EUR, chaque fois jusqu'à solde.* » (page 13 du jugement *a quo*, avant-dernier paragraphe)

Selon le dispositif du jugement entrepris, la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de 143.333,30 euros avec les intérêts légaux à compter de la requête du 24 juillet 2023 sur le montant de 46.020,00 euros et à compter de l'augmentation de la demande formulée lors de l'audience du 12 janvier 2024 sur le montant de 97.313,33 euros, chaque fois jusqu'à solde.

Le tribunal relève cependant que le montant de 143.333,30 euros correspond aux seuls arriérés de loyers pour la période de mai 2023 à janvier 2024, à l'exclusion des arriérés de charges pour cette même période, lesquels sont chiffrés à 3.060,00 euros.

Le tribunal relève encore que le montant de 46.020,00 euros retenu dans le dispositif précité correspond aux arriérés de loyers et charges pour la période de mai 2023 à juillet 2023.

Conformément à l'article 638-2 du code civil, une erreur matérielle qui affecte un jugement, même passé en force de chose jugée, peut toujours être réparée d'office par la juridiction qui l'a rendu ou par celle à laquelle il est déféré, selon ce que le dossier révèle ou, à défaut, ce que la raison commande.

Une erreur matérielle peut être rectifiée lorsqu'elle résulte des termes mêmes du jugement, des motifs ou des qualités ; la rectification doit pouvoir se faire à l'aide d'éléments fournis par la décision même (R.P.D.B., V° Jugements et arrêts, n° 560 ; Glasson et Tissier, T. III, n° 767).

La faculté de procéder à une rectification de jugement est donc subordonnée à une double condition. Il faut, d'une part, que l'erreur à rectifier soit une erreur purement matérielle, et d'autre part, que la rectification ne conduise pas à une véritable réformation du jugement (Encyclopédie Dalloz, Proc. civ. et com., verbo jugement, nos 470 et s.).

Toute erreur ou omission n'est partant pas susceptible de rectification. Le critère n'est pas tellement dans la distinction entre l'erreur matérielle et l'erreur intellectuelle, mais plutôt entre l'erreur volontaire et l'erreur involontaire.

Quand le juge s'est trompé et qu'il a voulu atteindre le résultat qu'il cherchait, cette erreur n'est pas rectifiable et ne peut être corrigée que par l'exercice des voies de recours. En revanche, si l'erreur provient d'une inadvertance, d'une négligence ou d'une inattention qui a trahi l'intention profonde du juge, cette erreur peut faire l'objet d'une rectification (R. Perrot, L'arrêt d'appel. Journées d'études des avoués près les cours d'appel, oct. 1980 : Gaz. Pal. 1981, 1, doc. p. 238).

L'erreur est purement matérielle lorsqu'elle ne porte pas sur la substance même du jugement. Elle consiste en une inadvertance qui affecte la lettre, l'expression de la pensée réelle du juge. La réparation de cette erreur permet de sauvegarder l'esprit, la substance du jugement. Mais cette réparation doit seulement conduire à rétablir l'exacte pensée du juge ; en aucun cas, la rectification du jugement ne peut constituer un recours mettant en cause l'autorité de la chose jugée attachée à la décision (cf. Dalloz Action, Droit et pratique de la procédure civile, n°5626).

Afin d'apprécier dans quel sens l'erreur est à rectifier, le juge peut avoir recours aux éléments du dossier, ainsi qu'à la raison. La correction de l'erreur se fait par rapport à ce qui est raisonnable, et conforme à ce qui est juste (Dalloz Action 2006/2007, Droit et pratique de la procédure civile, n°522.71 et s.). Il faut d'ailleurs préciser que le dispositif est la partie essentielle du jugement à laquelle est attachée l'autorité de chose jugée et qui fait l'objet de l'exécution. Quant à la motivation, celle-ci contient les raisons qui ont conduit le juge à adopter la décision et constitue la justification du dispositif.

La rectification matérielle d'une erreur matérielle peut porter aussi bien sur le dispositif d'un jugement que sur ses motifs (Cass. Fr. 2e civ. 24 novembre 1982, Gaz. Pal. 1982, 1, pan. 103, obs. Guinchard). Dans cet arrêt, la Cour de cassation française approuve la Cour d'appel saisie d'un recours en rectification d'avoir procédé à cette rectification en faisant prévaloir la solution énoncée dans les motifs sur celle indiquée dans le dispositif.

Finalement, il est à rajouter et à relever que parmi les erreurs matérielles réparables figurent l'erreur de calcul à savoir le résultat inexact d'une opération intellectuelle dont les données de base sont correctement posées.

En l'espèce, il ressort tant de la motivation, que du dispositif du jugement *a quo* que le premier juge a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) les arriérés de loyers et charges pour la période de mai 2023 à janvier 2024 inclus, de sorte que le montant de 143.333,30 constitue une erreur matérielle, qui peut être rectifiée d'office par le tribunal de céans.

Il convient dès lors de rectifier tant l'avant dernier paragraphe de la page 13 du jugement entrepris, lequel devra se lire comme suit :

« Vu le décompte versé et à défaut de contestations circonstanciées quant au quantum de la demande, la demande de PERSONNE1.) en condamnation des loyers et charges est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 146.393,30,- EUR, avec les intérêts légaux à compter de la requête du 24 juillet 2023 sur le montant de 46.020,- EUR et à compter de l'augmentation de la demande faite lors de l'audience du 12 janvier 2024 sur le montant de 100.373,33 EUR, chaque fois jusqu'à solde. »

Il convient également de rectifier dispositif du jugement entrepris, à savoir les deuxième et troisième paragraphes page 16 dudit jugement, lesquels devront se lire comme suit :

« dit la demande de PERSONNE1.) portant sur les arriérés de loyers et avances sur charges fondée pour le montant réclamé de 146.393,30,- EUR avec les intérêts légaux à compter de la requête du 24 juillet 2023 sur le montant de 46.020,- EUR et à compter de l'augmentation de la demande formulée lors de l'audience du 12 janvier 2024 sur le montant de 100.373,33 EUR, chaque fois jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 146.393,30,- EUR avec les intérêts légaux à compter du 24 juillet 2023 sur le montant de 46.020,- EUR et à compter du 12 janvier 2024 sur le montant de 100.373,33 EUR, chaque fois jusqu'à solde, »

Il convient ensuite de confirmer le jugement entrepris, tel que rectifié, en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 146.393,30 euros avec les intérêts légaux à compter du 24 juillet 2023 sur le montant de 46.020,00 euros et à compter du 12 janvier 2024 sur le montant de 100.373,33 euros, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) augmente ensuite sa demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges en instance d'appel pour obtenir le paiement desdites sommes échues depuis le jugement de première instance, à savoir pour les mois de février 2024 à juillet 2024. Telle demande est recevable, conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile.

Au vu du décompte actualisé au 5 mars 2025, non autrement contesté, elle est également fondée à concurrence de 102.039,96 euros, étant à préciser que les arriérés de charges pour la période échue depuis le premier jugement ne sont pas réclamés.

Au vu de tout ce qui précède, le tribunal condamne la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 146.393,30 euros au titre des arriérés de loyers et charges pour la période de mai 2023 à janvier 2024, avec les intérêts légaux sur le montant de 46.020,00 euros à compter du 24 juillet 2023 et sur le montant de 100.373,33 euros à partir du 12 janvier 2024, par confirmation du jugement entrepris, et la somme de 102.039,96 euros au titre des arriérés de loyers pour la période de février 2024 à juillet 2024.

5. 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. »

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.

Le juge de première instance a retenu à juste titre que le non-paiement des loyers aux échéances convenues ainsi que le paiement irrégulier du loyer, dès lors qu'il s'agit de retards considérables, constitue un motif de résilier le contrat de bail.

En l'espèce, force est de constater que la société SOCIETE1.) n'a plus payé les loyers à PERSONNE1.) depuis le mois de mai 2023, tout en étant restée en possession des clés du local loué jusqu'au mois de juillet 2024.

Le tribunal de céans approuve dès lors le premier juge en ce qu'il a retenu que le non-paiement des loyers est suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

Etant donné que cette dernière a d'ores et déjà quitté les lieux, la demande en déguerpissement est sans objet.

6. Quant aux indemnités de relocation et d'indisponibilité

Le pouvoir modérateur prévu par l'article 1152, alinéa 2 du code civil ne doit pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception (cf. not. Cour d'appel, 22.10.2014, Pas. 37, 191 ; 10.02.2010, Pas. 35, 153).

La société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir et même d'avancer en quoi l'indemnité forfaitaire de relocation réclamée par PERSONNE1.), laquelle a été fixée d'un commun accord entre parties au moment de la conclusion du bail, serait manifestement excessive.

C'est partant à juste titre que le premier juge a, en application de l'article 20 du contrat de bail conclu entre parties, condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de relocation forfaitaire de six mois de loyers, correspondant au montant de 99.999,96 euros.

Aux termes dudit article 20, cette indemnité est prévue « *sous réserve de tous autres dommages éventuels causés au bailleur du chef de rupture* ».

PERSONNE1.) restant cependant en défaut de rapporter la preuve que son préjudice causé par le fait que l'immeuble n'a pas pu être reloué qu'à partir du 1^{er} novembre 2024, n'a pas été entièrement couvert par l'indemnité de relocation, sa demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité, en plus de l'indemnité de relocation, est recevable, mais non fondée et à rejeter.

7. Quant à la demande reconventionnelle en dommages et intérêts de la société SOCIETE1.)

Il convient de rappeler que la société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve que les travaux d'aménagement n'ont pas pu être réalisés en raison de la présence d'amiante dans les lieux loués.

Il ne ressort en outre d'aucun élément du dossier que l'impossibilité d'avoir pu exploiter/ouvrir le magasin serait imputable à PERSONNE1.), de sorte que la demande en indemnisation pour perte d'exploitation est à rejeter pour être non fondée, par confirmation du jugement entrepris.

Le tribunal de céans approuve encore le premier juge en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande portant sur le remboursement de frais pour « travaux/mobilier » de 208.775,44 euros, faute pour elle d'avoir documenté cette demande par la moindre pièce.

Au vu des développements qui précèdent, la demande en remboursement des loyers de septembre à décembre 2022 d'un montant de 77.720,00 euros est également à rejeter pour être non fondée, par confirmation du jugement entrepris.

8. Quant à la demande en restitution de la garantie locative

PERSONNE1.) ne s'opposant pas à cette demande, il convient d'y faire droit et de condamner PERSONNE1.) à restituer à la société SOCIETE1.) le montant de 117.500,00 euros au titre de la garantie locative.

En conclusion de tous les éléments et développements qui précèdent, l'appel est à déclarer partiellement fondé.

9. Quant aux demandes accessoires

L'article 240 du nouveau code de procédure civile dispose : « *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, 16 mars 2017, Arrêt n° 26/17, n° 3736 du registre).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande en indemnité de procédure demandée en première instance est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer non fondée pour la société SOCIETE1.) et à déclarer fondée à hauteur de 1.000,00 euros pour PERSONNE1.).

Quant à la demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel formulée par PERSONNE1.), le tribunal la déclare fondée à hauteur de 1.500,00 euros.

Le tribunal condamne donc la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, et de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel.

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 du présent litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel principal en la forme,

le dit partiellement fondé,

déclare recevable, mais non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en production forcée des rapports relatifs à la présence d'amiante dans les lieux loués,

déclare recevable, mais non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à voir ordonner une visite des lieux,

déclare recevable, mais non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en annulation du contrat de bail conclu entre parties,

ordonne la rectification du jugement n°631/24 rendu en date du 19 février 2024 par le tribunal de paix de Luxembourg en ce qui concerne la motivation et le dispositif du jugement comme suit :

- dit que l'avant dernier paragraphe de la page 13 du jugement entrepris prend la teneur suivante :

« Vu le décompte versé et à défaut de contestations circonstanciées quant au quantum de la demande, la demande de PERSONNE1.) en condamnation des loyers et charges est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 146.393,30,- EUR, avec les intérêts légaux à compter de la requête du 24 juillet 2023 sur le montant de 46.020,- EUR et à compter de l'augmentation de la demande faite lors de l'audience du 12 janvier 2024 sur le montant de 100.373,33 EUR, chaque fois jusqu'à solde. »

- dit que le dispositif du jugement entrepris, à savoir les deuxième et troisième paragraphes page 16 dudit jugement, prend la teneur suivante :

« dit la demande de PERSONNE1.) portant sur les arriérés de loyers et avances sur charges fondée pour le montant réclamé de 146.393,30,- EUR avec les intérêts légaux à compter de la requête du 24 juillet 2023 sur le montant de 46.020,- EUR et à compter de l'augmentation de la demande formulée lors de l'audience du 12 janvier 2024 sur le montant de 100.373,33 EUR, chaque fois jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 146.393,30,- EUR avec les intérêts légaux à compter du 24 juillet 2023 sur le montant de 46.020,- EUR et à compter du 12 janvier 2024 sur le montant de 100.373,33 EUR, chaque fois jusqu'à solde, »

partant, après rectification et par confirmation du jugement entrepris, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 146.393,30 euros au titre des arriérés de loyers et charges pour la période de mai 2023 à janvier 2024, avec les intérêts légaux sur le montant de 46.020,00 euros à compter du 24 juillet 2023 et sur le montant de 100.373,33 euros à partir du 12 janvier 2024,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris et la déclare fondée pour le montant de 102.039,96 euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 102.039,96 euros au titre des arriérés de loyers pour la période de février 2024 à juillet 2024,

par confirmation du jugement entrepris, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de relocation de 99.999,96 euros,

déclare recevable, mais non fondée la demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité de PERSONNE1.),

partant, rejette la demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité de PERSONNE1.),

par réformation du jugement entrepris, déclare recevable et fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en restitution de la garantie bancaire,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 117.500,00 euros,

ordonne la compensation judiciaire entre les créances respectives,

par confirmation du jugement entrepris, rejette les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation de dommages et intérêts,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, et de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à tous les frais et dépens des deux instances.