

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1434/2023
E-BAIL-248/23

Audience publique du 7 juillet 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

partie défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Myriam PAQUET, en remplacement de Maître Jean-Jacques LORANG, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son président du conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Arzu AKTAS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 17 mai 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 2 juin 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 22 juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 17 mai 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour l'entendre condamner à lui payer, principalement, la somme de 371.961.- euros et, subsidiairement, la somme de 174.573.- euros, à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. La requérante sollicite encore 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 à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante explique avoir absorbé la société SOCIETE3.) S.A. et être propriétaire d'un immeuble industriel sis à L-ADRESSE3.) qu'elle a mis en vente. Elle soutient que la société SOCIETE2.) S.A. a montré un vif intérêt pour l'achat dudit immeuble et qu'avant la vente effective et le transfert de propriété, elle voulait entrer dans les lieux moyennant paiement d'un loyer. La société SOCIETE3.) S.A. aurait marqué son accord et la société SOCIETE2.) S.A. serait entrée dans les lieux en avril 2020, sans préjudice quant à la date exacte.

La requérante fait valoir qu'aucun contrat de bail écrit n'a été signé entre parties et qu'en date du 3 juillet 2020, le compromis de vente a été signé. Pour des raisons étrangères au présent litige, la vente n'aurait cependant jamais eu lieu et la société SOCIETE2.) S.A. aurait quitté les lieux le 31 décembre 2020 sans avoir payé un quelconque loyer pendant l'intégralité du bail.

Elle estime ainsi que la partie défenderesse redoit neuf mois de loyer et que cette dernière aurait elle-même avoué redevoir le montant de 174.573.- euros se décomposant comme suit :

- loyers avril à septembre 2020	
6 x 16.742.- euros	100.452.- euros
- loyers octobre à décembre 2020	
3 x 18.470.- euros	55.410.- euros
- charges avril à septembre 2020	
6 x 2.039.- euros	12.234.- euros
- charges octobre à décembre 2020	
3 x 2.159.- euros	6.477.- euros

Elle explique que la partie défenderesse base ses calculs sur une occupation limitée à 1.293 m² alors qu'elle disposait de la jouissance de l'entièreté du local, à l'exception de 450 m² occupés par une tierce personne, à savoir :

- superficie de l'usine : 2.750 m²
- superficie louée : 2.300 m² (dont 1.450 m² hall industriel et 850 m² bureaux)
- parking : 10 places

Elle fait valoir que si la partie défenderesse n'a pas utilisé l'intégralité de la surface donnée en location, cela n'a pas d'incidence sur le montant du loyer. En utilisant le prix au m² retenu par la partie défenderesse, le montant réduit par cette dernière serait de :

- 1.450 m² x 13.- € = 18.850 x 9 = 69.650.- euros pour le hall
- 850 m² x 24.- € = 20.400 x 9 = 83.600.- euros pour les bureaux
- 2.039.- € x 6 = 12.234.- euros charges avril à septembre

- 2.159.- € x 3 = 6.477.- euros charges septembre à décembre
soit au total 371.961.- euros.

La requérante soutient qu'aux termes de l'article 1728 alinéa 2 du code civil le paiement du prix du bail constitue une des obligations principales du locataire, de sorte qu'elle réclame à titre principal le paiement du montant de 371.961.- euros et à titre subsidiaire le paiement du montant de 174.573.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 22 juin 2023, la société SOCIETE1.) S.A. maintient ses demandes telles que formulées dans la requête. Elle donne à considérer que dans un courrier électronique du 14 décembre 2022, la société SOCIETE2.) S.A. a reconnu redevoir des loyers et elle précise qu'elle verse le compromis de vente du 3 juillet 2020 uniquement pour prouver la surface louée à défaut de bail écrit signé entre parties.

La société SOCIETE2.) S.A. soulève en premier lieu la nullité de la requête au motif que la société SOCIETE1.) S.A. dispose certes d'un siège social légal tel qu'indiqué au Registre de Commerce et des Sociétés, mais qu'en fait elle n'y est pas établie. A l'appui de ses affirmations, elle verse un procès-verbal de recherche de l'huissier de justice Nadine, dite Nanou TAPPELLA du 2 juin 2023 qui a indiqué qu'à l'adresse du siège social à L-ADRESSE1.) se trouve un immeuble résidentiel, mais qu'elle n'y a trouvé aucune trace de la société.

Elle explique que dans le cadre de la présente procédure, elle entend formuler une demande reconventionnelle contre la société SOCIETE1.) S.A., mais qu'elle sera dans l'impossibilité de la faire exécuter. Elle donne à considérer que si la requérante régularise son siège social de façon à pouvoir être touchée, elle renonce à son moyen de nullité.

La partie défenderesse conclut ensuite à l'incompétence *ratione materiae* du tribunal saisi. Elle explique que le local commercial litigieux a été construit par la société SOCIETE3.) S.A. sur un terrain appartenant à l'Etat et qu'en 2020, la société SOCIETE3.) S.A. voulait vendre son entreprise ainsi que le local commercial.

La société SOCIETE2.) S.A. affirme qu'à l'époque ses services étaient dispersés et qu'elle était intéressée par l'acquisition du local commercial. Des discussions entre parties auraient débuté et elle affirme qu'à partir d'avril 2020, elle a commencé à déménager une partie de ses affaires dans les locaux pendant que PERSONNE1.) (administrateur de la société SOCIETE1.) S.A.) et son fils exploitaient encore une partie des locaux. Elle fait valoir que ce n'est qu'à la fin du mois de juin 2020 qu'elle est entrée dans les lieux complètement, mais que 450 m² restaient occupés par PERSONNE1.).

Elle fait valoir qu'en date du 3 juillet 2020, le compromis de vente a été signé, mais qu'il lui fallait l'autorisation de l'Etat pour s'y installer et que la société SOCIETE3.) S.A. devait lui fournir tous les plans de l'immeuble pour solliciter l'autorisation étatique et pour la rédaction de l'acte notarié de vente. Malheureusement, la vente n'aurait pas eu lieu, de sorte qu'elle a quitté les locaux à la fin du mois de décembre 2020.

La société SOCIETE2.) S.A. ne conteste ainsi pas avoir occupé une partie du local commercial litigieux, mais elle soutient que cette occupation résultait non pas d'un contrat de bail, mais du fait qu'elle avait réellement l'intention d'acheter le local.

Elle conteste formellement avoir occupé le local en entier en soutenant que le fait d'avoir signé un compromis de vente portant sur l'intégralité du local ne prouve pas qu'elle l'ait occupé en entier.

Elle explique qu'elle ne conteste pas qu'elle redoit une indemnisation du fait de son occupation, ce qui résulterait par ailleurs du courrier électronique du 14 décembre 2020. Elle soutient que le montant proposé dans ce courrier électronique a été proposé suite aux discussions avec PERSONNE1.) qui voulait être indemnisé jusqu'au jour de la signature de l'acte notarié de vente des intérêts qu'il devait rembourser sur le prêt contracté pour la construction de l'immeuble.

Elle fait valoir que si dans son courrier électronique du 14 décembre 2020, elle a certes proposé de payer le montant de 174.573.- euros pour l'occupation des lieux, elle a également réclamé le remboursement de l'acompte de 300.000.- euros payé suite à la signature du compromis de vente ainsi qu'un forfait d'occupation de 14.040.- euros de la part de PERSONNE1.), de sorte que dans ce courrier elle a demandé à la société SOCIETE3.) S.A. de lui payer le montant de 139.467.- euros.

Elle conteste ainsi que ce courrier vaut acceptation de sa part d'un quelconque bail oral entre parties et elle soutient que l'indemnisation proposée ne procède que du compromis de vente signé entre parties.

De ce fait, elle estime que le tribunal de paix, siégeant en matière de bail, est incompétent pour connaître du présent litige qui ne rentrerait pas dans le champ de compétence limité par l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile.

A titre subsidiaire et quant au fond, la société SOCIETE2.) S.A. conteste l'existence d'un contrat de bail entre parties à défaut de preuve par la requérante de la surface louée et du prix du bail qui aurait été convenu entre parties. Elle donne à considérer que la requérante ne verse que le courrier du 14 décembre 2020 et le compromis de vente comme preuve d'un prétendu bail oral.

Elle soutient finalement que le courrier du 14 décembre 2020 n'a jamais été remis en cause, de sorte qu'entre commerçants il y a eu acceptation de la part de SOCIETE3.) S.A. du prix proposé.

A titre reconventionnel, si le tribunal devait se déclarer compétent, *quod non*, la société SOCIETE2.) S.A. demande à voir prononcer la compensation entre le montant de 300.000.- euros payé en vertu du compromis de vente et le prix de l'occupation de 174.573.- euros et de condamner la société SOCIETE1.) S.A. à lui payer le montant de 139.467.- euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Pour le surplus, elle demande à voir débouter la requérante de toutes ses demandes et de lui accorder une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut au rejet du moyen de nullité soulevé par la partie défenderesse. Son mandataire explique à l'audience qu'elle ignore s'il existe une boîte aux lettres au nom de la société au siège social ou non, mais qu'en tout état de cause la partie défenderesse ne rapporte pas la preuve d'avoir subi un préjudice. Par ailleurs, Maître Jean-Jacques LORANG se serait constitué dans l'autre affaire, de sorte qu'il n'y aurait aucun grief.

Elle conclut à la compétence du tribunal de paix siégeant en matière de bail alors que la société SOCIETE2.) S.A. aurait elle-même, dans son courrier du 14 décembre 2020, indiqué qu'elle redevait des « loyers ». Elle estime avoir à suffisance rapporté la preuve d'un bail oral entre parties et elle donne à considérer que toutes les histoires de la partie défenderesses concernant le compromis de vente seront débattues dans l'affaire introduite par cette dernière auprès du tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Elle est d'avis que la surface louée résulte à suffisance du compromis de vente et qu'il appartient au locataire de prouver qu'il n'a pas occupée toute la

surface. Elle ne remet cependant pas en cause le fait que PERSONNE1.) a occupé 450 m².

Elle conclut à l'incompétence du tribunal de paix, siégeant en matière de bail, pour connaître de la demande reconventionnelle et elle conteste l'indemnité de procédure sollicitée par la partie défenderesse.

La société SOCIETE2.) S.A. explique que Maître Jean-Jacques LORANG ne s'est constitué qu'après avoir reçu communication du procès-verbal de recherches dans le cadre de la présente affaire et qu'en tout état de cause, l'affaire enrôlée au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg n'a pas encore été fixée.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant acte notarié du 8 novembre 2021, le notaire Maître Danielle KOLBACH, notaire de résidence à Junglinster, a acté que la société anonyme SOCIETE3.) S.A. a été absorbée par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et que tous les actifs et passifs, sans exception ni réserve, de la société SOCIETE3.) S.A. ont été transférés à la société SOCIETE1.) S.A. avec effet au 1^{er} janvier 2021.

Quant à la nullité de la requête

Quant au moyen tiré de la nullité de la requête pour fausse indication de son siège social, il est admis en doctrine et en jurisprudence que l'indication du domicile sert à identifier la personne du demandeur et que l'erreur qui affecte cette mention ne constitue qu'une nullité de pure forme (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2^{ième} édition, n°316, ainsi que les jurisprudences y citées).

En l'espèce, la société SOCIETE2.) S.A. n'affirme pas avoir été induite en erreur sur l'identité de la requérante, mais pour justifier son grief, elle fait état d'une éventuelle difficulté d'exécution du jugement à intervenir.

Or, « l'éventuelle difficulté d'exécution d'une décision à intervenir constitue un préjudice hypothétique ne justifiant pas l'annulation de l'exploit introductif d'instance » (Cour de cassation, 20 décembre 2012, Pas. 26, page 187).

Il en résulte que le moyen tiré de la nullité de la requête n'est pas fondé.

La requête a par ailleurs été introduite dans les délai et formes de la loi, de sorte qu'elle est recevable.

Quant à la compétence du tribunal saisi

Avant de pouvoir examiner la compétence du tribunal saisi, il convient de qualifier la relation ayant existé entre parties.

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) S.A. affirme que les parties sont liées par un contrat de bail oral ce qui est formellement contesté par la société SOCIETE2.) S.A..

Il est constant en cause qu'il n'existe pas de contrat de bail écrit entre parties.

C'est à celui qui se prévaut d'un bail à en rapporter la preuve, de sorte qu'il appartient à la société SOCIETE1.) S.A. de rapporter la preuve de l'existence du contrat de bail oral.

En vertu de l'article 1715 du code civil, si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne pourra être reçue par témoins.

Il en découle que l'existence d'un bail verbal contesté qui n'a encore reçu aucune exécution ne peut être établie, sauf aveu, ni par témoins, ni par présomptions.

Si le bail a, par contre, reçu un début d'exécution, la preuve du contrat de bail peut être administrée par toutes voies de droit.

L'exécution, de nature à établir l'existence du bail, ne peut cependant pas plus que le bail lui-même, être établie par témoignages ou présomptions ; elle reste soumise à l'article 1341 du code civil ; le commencement d'exécution doit être prouvé par écrit, ou par un des modes subsidiaires classiques, aveu ou serment (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, vol. 1, n°173).

L'exécution à laquelle l'article 1715 du code civil subordonne la recevabilité de la preuve d'un bail fait sans écrit comporte à la fois l'occupation du locataire et le versement de sommes d'argent ou tout au moins de certaines prestations, le bail étant un contrat à titre onéreux (cf. Les Nouvelles, op. cit, n°171 et suivants, p.114 et 117).

Pour que l'occupation d'un immeuble soit considérée comme exécution du bail, il faut donc qu'elle ne soit pas équivoque et qu'elle ne puisse s'expliquer autrement que par l'existence d'un contrat de bail entre parties. En effet, la simple occupation est dès lors insuffisante pour prouver l'exécution d'un bail verbal. Il faut que cette occupation soit complétée par d'autres indices (cf. TAL 18 février 2014, n°156090).

En effet, l'occupation peut avoir d'autres sources que le bail, recouvrant une situation de copropriétaire, de précariste ou de salarié. Elle peut s'expliquer aussi par une simple tolérance du propriétaire. La simple occupation ne s'identifie partant pas nécessairement avec l'existence d'un bail, ni même avec un commencement d'exécution du louage, même si elle s'est poursuivie pendant une longue durée.

La société SOCIETE1.) S.A. estime que la société SOCIETE2.) S.A. a reconnu dans un courrier électronique du 14 décembre 2020 être liée à la requérante par un contrat de bail alors qu'elle aurait indiqué redevoir des « loyers » pour l'occupation du bâtiment industriel situé à L-ADRESSE3.), d'avril à décembre 2020.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Le fait que dans un courrier électronique un représentant de la société SOCIETE2.) S.A. ait indiqué que des « loyers » sont dus ne permet ainsi pas de conclure automatiquement qu'un contrat de bail oral existait entre parties.

Il résulte des explications fournies à l'audience que la société SOCIETE3.) S.A. a fait construire un hall industriel sur un terrain appartenant à l'Etat, mais qu'au début de l'année 2020, elle a eu l'intention de le vendre et est entrée en discussions avec la société SOCIETE2.) S.A. qui était intéressée à l'acquérir.

La société SOCIETE2.) S.A. affirme qu'à compter du mois d'avril 2020, elle a commencé à transférer ses activités dans le prédit bâtiment industriel et qu'à la fin du mois de juin 2020, elle y était installée, mis à part 450 m² qui restaient occupés par PERSONNE1.).

Il résulte encore des pièces versées au dossier ainsi que des explications fournies à l'audience qu'en date du 3 juillet 2020, la société SOCIETE3.) S.A., en tant que vendeur, et la société SOCIETE2.) S.A., en tant qu'acheteur, ont signé un compromis de vente portant sur un immeuble construit situé à L-ADRESSE3.) (bâtiment d'une superficie de 2.750 m² et 2.000 m² parking, structure métallique d'une hauteur de 7 m, avec charpente métallique ayant une isolation panneaux isothermes ainsi que l'ensemble du mobilier) moyennant paiement d'un prix principal de vente de 3.000.000.- euros.

Il est précisé dans le compromis de vente que l'acquéreur deviendra propriétaire des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente et en prendra la jouissance le même jour (article 6). A titre de dépôt de garantie, l'acquéreur s'est engagé à verser la somme de 300.000.- euros au vendeur qui sera considérée comme acompte sur le prix de vente en cas de la réalisation de la condition suspensive et restituée en cas de non-réalisation de celle-ci (article 8).

Il n'est pas contesté par la requérante qu'en date du 10 juillet 2020, la société SOCIETE2.) S.A. a payé ledit acompte de 300.000.- euros.

Depuis lors, la société SOCIETE2.) S.A. n'a effectué aucun paiement au profit de la société SOCIETE3.) S.A..

Il est encore constant en cause que la vente par acte notarié n'a pas eu lieu et que la société SOCIETE2.) S.A. a quitté le hall industriel à la fin du mois de décembre 2020.

En date du 14 décembre 2020, un représentant de la société SOCIETE2.) S.A. a écrit le courrier électronique suivant à PERSONNE1.):

« Monsieur PERSONNE1.),

Je fais suite à l'email de PERSONNE2.).

Vous trouverez ci-dessous le décompte :

- *Espaces occupés par SOCIETE2.) :*
 - *Hall technique : 787 + 285 -> 1072 m²*
 - *Hall exposition -> environ 70 m² du hall*
 - *Bureau : 79 m² dans un premier temps, puis 72 m² supplémentaires lorsque SOCIETE1.) a libéré le deuxième bureau en octobre*
- *Tarif appliqué par SOCIETE2.) pour le bail :*
 - *13€/m² pour les halls*
 - *24€/m² pour les bureaux*

- *Soit un loyer de 16.742€ d'avril à septembre puis 18.470€ d'octobre à décembre*

- *Charges sur loyers 2.039€ d'avril à septembre puis 2.159€ d'octobre à décembre*

Soit un total à vous devoir de : 174.573€

A cela merci de nous reverser : l'acompte touché de 300.000€ ainsi que le forfait d'occupation de 14.040€.

Les loyers ne sont pas soumis à TVA au Luxembourg de par l'absence d'option de TVA.

Vous devez donc nous rembourser : 139.467€ à payer sous 8 jours, sur le RIB qui se trouve en copie. (...) »

Contrairement aux affirmations de la requérante, il ne résulte pas dudit courrier électronique que les parties étaient liées par un contrat de bail et l'occupation des lieux par la société SOCIETE2.) S.A. s'explique en l'occurrence par le fait qu'elle entendait les acquérir.

Le décompte tel que proposé résulte du fait que la vente n'allait pas être finalisée et que la société SOCIETE2.) S.A. entendait indemniser la société SOCIETE3.) S.A. du fait qu'elle a occupé du moins une partie du bâtiment pendant une certaine période.

La requérante ne verse pas d'autres éléments prouvant le commencement d'exécution d'un contrat de bail, l'occupation des lieux et le courrier électronique précité étant insuffisants pour constituer ledit commencement de l'exécution du bail.

Il s'ensuit que la requérante ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un contrat de bail oral entre parties.

Aux termes de l'article 20 du nouveau code de procédure civile, en matière civile et commerciale, le tribunal d'arrondissement est le juge de droit commun et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande.

L'article 3.3° du nouveau code de procédure civile dispose que le juge de paix « connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.- euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».

Il résulte des travaux parlementaires n°1324 relatifs au projet de loi concernant la compétence en matière civile et commerciale (1324-4 rapport de la commission juridique) que l'article 3.3° précité a été repris de l'article 591,1° du Code judiciaire belge, le législateur estimant que dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y avait lieu d'unifier la compétence du juge de paix en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre afin d'éviter des contestations abusives sur la compétence du juge saisi (Il convient de préciser qu'en France l'article R221-5 du Code de l'organisation judiciaire dispose que le tribunal d'instance connaît des actions aux fins d'expulsion des occupants sans droit ni titre des immeubles à usage d'habitation, mais ne lui confère pas compétence en matière de demandes en paiement d'indemnités d'occupation de lieux occupés sans droit) (cf. conclusions de l'Avocat général dans l'arrêt de cassation n°67/11 du 8 décembre 2012).

L'article 3.3° précité étant une règle de compétence d'exception, elle est cependant d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent le cadre strict tracé par cet article (Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P31, p.390, n°216).

En l'occurrence, il résulte des développements qui précèdent que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail et il n'est pas non plus établi, ni même soutenu, que la société SOCIETE2.) S.A. ait occupé le bâtiment litigieux sans droit ni titre.

Il y a partant lieu de retenir que le tribunal de paix, siégeant en matière de bail, sinon d'occupation sans droit ni titre, est incompétent pour connaître de la demande introduite par la société SOCIETE1.) S.A..

Compte tenu de ces considérations, le tribunal est également incompétent pour statuer sur la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) S.A. tendant à voir prononcer la compensation entre le montant de 300.000.- euros payé en vertu du compromis de vente et le prix de l'occupation de 174.573.- euros et tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. au paiement du montant de 139.467.- euros.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de la requérante est à rejeter.

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, la partie défenderesse est également à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. de sa demande reconventionnelle,

se déclare incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande principale introduite par la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

se déclare incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande reconventionnelle introduite par la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.