

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal

No. 54/20

Audience publique du huit janvier deux mille vingt

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS, société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé, organisée sous la forme d'une société en commandite par actions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), agissant pour le compte du Compartiment 1 « SOCIETE2.) », représentée par son associé-gérant commandité SOCIETE3.) S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), elle-même représentée par son administrateur-délégué actuellement en fonctions

partie demanderesse au principal

partie défenderesse sur reconvention

représentée par l'étude ALLEN & OVERY, société en commandite simple, établie et ayant son siège social à L-1855 LUXEMBOURG, 5, avenue J.F. Kennedy, inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, étant représentée pour les besoins de la présente procédure par Maître Thomas BERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Me Raymond NTWALI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

SOCIETE2.) s.a., société anonyme, ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.)

partie défenderesse au principal  
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-----

### F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 mars 2019.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 avril 2019.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, Me Ferdinand BURG se présenta pour la société anonyme SOCIETE4.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 22 mai 2019.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée au 26 juin 2019. Lors de cette dernière audience, les mandataires des parties commençaient à exposer l'affaire, qui par la suite fut refixée au 7 octobre 2019 pour la continuation des débats.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée à l'audience du 2 décembre 2019.

Lors de la dernière audience, l'affaire fut utilement retenue. Me Raymond NTWALI, en remplacement de Me Thomas BERGER, ce dernier en représentation de la société en commandite simple ALLEN & OVERY, et Me Ferdinand BURG furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

### le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 8 mars 2019, la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS (ci-après : SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE4.) s.a. (ci-après : SOCIETE4.) devant

le tribunal de paix de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 95.233,02.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges locatives, avec les intérêts légaux à partir de l'exigibilité de cette somme, sinon de la mise en demeure, sinon de la demande en justice jusqu'à solde.

La partie requérante sollicite encore la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et la condamnation de la locataire au déguerpissement endéans huitaine à compter de la notification du jugement.

Il est également réclamé la condamnation de la défenderesse à une indemnité de résiliation de 1.125.100,48.- euros

La partie requérante réclame finalement la condamnation de la partie défenderesse à une indemnité de procédure de 2.500.- euros et à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement quant à la condamnation pécuniaire.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

La requérante expose ce qui suit :

Elle serait à l'origine d'un projet immobilier (projet ENSEIGNE1.)) portant sur la construction de six immeubles de bureaux sis à (...).

Suivant contrat de bail du 17 mai 2018, SOCIETE1.) a donné en location à SOCIETE4.) l'intégralité de l'immeuble référencié D, sis ADRESSE2.), ainsi que l'intégralité de l'immeuble référencié C, à l'exclusion du rez-de-chaussée destiné à accueillir une crèche ; à noter que la bailleuse disposait à ce titre d'un droit d'option lui permettant de requérir du preneur de devoir louer la surface crèche si aucun locataire ne devait être trouvé pendant une période de six mois.

Le contrat de bail a été conclu pour une période de 9 années, devant prendre effet le 1<sup>er</sup> janvier 2019 (la bailleuse s'engageant cependant à mettre à disposition de la locataire les lieux dès le 1<sup>er</sup> octobre 2018 sans mise en compte d'un loyer) moyennant un loyer mensuel de 133.138,81.- euros hors TVA ; il est cependant prévu que pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019, le loyer sera réduit au montant de 33.284,70.- euros HTVA.

Il incombait également à SOCIETE4.) de payer une avance mensuelle sur charges locatives.

Le contrat de bail prévoyait en outre l'obligation pour le preneur de souscrire une garantie locative et une assurance locative.

Il est fait grief à SOCIETE4.) de ne pas avoir constitué la garantie locative et de ne pas avoir souscrit d'assurance locative, d'avoir payé les loyers de janvier à mars

2019 avec retard et de rester en défaut de payer les avances sur charges pour les bureaux ainsi que les loyers pour la surface crèche pour cette même période ; ces manquements justifieraient la résiliation du bail.

A l'audience du 2 décembre 2019, SOCIETE1.) a informé le tribunal que les avances sur charges ont entretemps été payées et qu'elle renonçait à la demande en paiement de ce chef.

Il y a lieu de lui en donner acte.

SOCIETE1.) a également déclaré à l'audience vouloir renoncer au paiement des loyers de la surface crèche (respectivement du droit d'option y attaché); il y a également lieu de lui en donner acte.

Elle maintient cependant sa demande en résiliation du bail.

La partie défenderesse soulève tout d'abord l'irrecevabilité de la demande.

Il y aurait lieu à rejet de la demande quant au fond ; SOCIETE4.) explique ainsi que les parties auraient depuis longtemps des liens professionnels (les parties auraient ainsi participé ensemble au montage du projet immobilier, SOCIETE4.) aurait effectué des prestations de comptabilité pour SOCIETE1.)) jusqu'au moment où des différends seraient nés entre elles.

SOCIETE4.) conteste tout manquement contractuel dans son chef ; à supposer établi un tel manquement, celui-ci ne saurait justifier une résiliation du bail.

A titre subsidiaire, pour autant que le tribunal devait faire droit à la demande en résiliation, il est sollicité un délai de déguerpissement de 9 mois.

A titre reconventionnel, SOCIETE4.) réclame le remboursement des loyers et des avances sur charges pour la période du 1er janvier au 17 mai 2019, à savoir les montants de 177.621,84.- euros et 61.839,20.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il est également réclamé l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 25.000.- euros et d'une indemnité de procédure de 15.000.- euros ainsi que la condamnation de la partie requérante aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Ferdinand BURG qui affirme en avoir fait l'avance.

#### A) Quant à la demande principale

Quant à la recevabilité

SOCIETE4.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande pour cause de litispendance au motif que le tribunal de paix, siégeant en matière civile, aurait été

saisi en premier lieu par SOCIETE1.) d'une demande en saisie-arrêt sur ses comptes bancaires.

Aux termes de l'article 262 du Nouveau Code de procédure civile, « s'il a été formé précédemment, en un autre tribunal, une demande pour le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante en un autre tribunal, le renvoi pourra être demandé et ordonné. »

Pour qu'il y ait litispendance, il faut que deux demandes aient le même objet et soient fondées sur la même cause, qu'elles existent entre les mêmes parties, et qu'elles soient portées devant deux tribunaux différents, l'un et l'autre compétent.

La litispendance suppose que les deux demandes aient le même fondement juridique (Droit et Pratique de la Procédure Civile, Dalloz Action, Serge Guinchard, numéro 142.156, page 235).

En l'espèce, l'exploit de citation en validité de la saisie-arrêt date du 26 mars 2019 et est donc postérieur à la présente demande ; il s'y ajoute que les demandes n'ont pas été introduites devant deux tribunaux différents, mais devant un même tribunal, en l'occurrence le tribunal de paix de Luxembourg, au sein duquel elles ont été fixées à des audiences de deux juges de paix différents.

Les conditions de la litispendance ne sont partant pas remplies.

Le moyen est dès lors à rejeter, la demande étant à déclarer recevable pour le surplus.

Quant au fond

SOCIETE1.) se prévaut de trois motifs de résiliation qu'il y a lieu de toiser individuellement.

*Quant aux arriérés de loyers et avances sur charges*

Comme évoqué ci-dessus, SOCIETE1.) ne réclame plus le paiement par SOCIETE4.) des loyers relatifs à la surface crèche et des avances sur charges pour les mois de janvier à mars 2019.

SOCIETE1.) se prévaut cependant du défaut de paiement aux échéances (le 1er du mois) des loyers et charges redus pour les bureaux pour justifier une résiliation du bail.

Quant aux retards de paiement des loyers :

Il est constant en cause que les loyers de janvier et février 2019 ont été réglés par SOCIETE4.) en date du 6 février 2019 et le loyer de mars 2019 a été réglé le 8 mars 2019.

SOCIETE4.) s'oppose à toute résiliation du bail sur ces motifs en invoquant l'exception d'inexécution, la bailleuse n'ayant pas délivré un immeuble achevé lors de son emménagement dans les lieux.

Pour le surplus, il ne s'agirait que de légers retards ne justifiant pas une rupture du bail.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont l'une consiste à payer le prix du bail aux termes convenus. Il ne peut se prévaloir en principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de tout ou partie du loyer sous prétexte que le bailleur reste en défaut d'assurer la jouissance des lieux loués, à moins que le manquement du bailleur est avéré indiscutable et incontestable (T. Paix Lux., 15 juillet 1993, réf. 2809/93).

L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, aux termes duquel, « *lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée* », sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles. Mais pour justifier l'exception, il faut encore un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués. L'inexécution justifiée suppose, en effet, un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées (cf. TAL, 18 décembre 1997, n° 59 818 du rôle).

La condition de l'existence d'un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées n'est pas donnée lorsque le preneur reste en possession de la chose louée et lorsqu'il en conserve pour l'ensemble la jouissance (cf. TAL, 21 mars 1991, n° 42 950 du rôle).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Y. Merchiers, Les baux, Le bail en général, n° 244).

SOCIETE4.) explique qu'il était prévu d'emménager petit à petit dans les lieux à partir du mois d'octobre 2018 et de manière définitive à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Un déménagement progressif à partir du mois d'octobre 2018 n'aurait pas été possible au regard du fait que le chantier n'était pas achevé.

La situation ne se serait pas améliorée fin décembre ; à ce titre, SOCIETE4.) se base sur un rapport dénommé « Opération préalable à la réception » rédigé en date du 20 décembre 2018 qui rendrait compte du fait que de nombreux éléments du bâtiment n'étaient pas achevés et/ou exécutés en conformité des règles de l'art.

Pour le surplus, les autorisations d'exploitation n'auraient été délivrées par le Ministère de l'Environnement qu'en date du 4 mars 2019 et par l'Inspection du Travail et des Mines qu'en date du 17 mai 2019.

Si l'analyse du rapport du 20 décembre 2018 confirme la présence de nombreux désordres, le simple fait pour SOCIETE4.) de se référer à ce rapport sans détailler concrètement en quoi elle n'aurait pas pu jouir de l'immeuble suite à ces désordres ne saurait suffire à établir une exception d'inexécution au détriment de SOCIETE1.).

Pour le surplus, s'il est vrai que les autorisations d'exploiter l'immeuble faisaient défaut à la date de signature du bail respectivement à l'emménagement de SOCIETE4.) dans les lieux, il faut cependant constater que SOCIETE4.) n'établit ni n'allègue un trouble/défaut de jouissance respectivement un préjudice en résultant.

C'est partant à tort que SOCIETE4.) n'a pas réglé les loyers de janvier à mars 2019 aux échéances.

Si le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue en principe une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail, il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome VI, le louage des choses, des baux en général, éd 2000, n° 388 bis).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Nouvelles n° 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

Il est admis que la gravité du manquement doit être appréciée en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du créancier (Cass. Bel. 5 mars 1982, P. I, 800). Le juge a ainsi le pouvoir de refuser la résolution ou la résiliation aux torts du preneur, s'il estime que les intérêts du bailleur ne sont point en péril. La Cour de cassation belge a ainsi jugé, dans un arrêt du 15 avril 1993 (J.L.M.B., 1015), que le caractère grave de l'inexécution doit être apprécié en fonction de l'existence ou non d'un dommage dans le chef du bailleur.

En considération du fait que les retards de paiement des loyers ne se rapportent qu'à quelques semaines, que ceux-ci ont été entretemps définitivement apurés et que les loyers sont ponctuellement réglés depuis lors, un manquement justifiant la résiliation du bail n'est pas établi.

Quant aux retards de paiement des avances sur charges :

Il est constant en cause que les avances sur charges pour les mois de janvier à mars 2019 ont été réglées par SOCIETE4.) en date du 22 mars 2019.

SOCIETE4.) justifie son refus/retard de paiement des avances sur charges en se prévalant de l'article 12.2 du contrat de bail qui ne prévoit pas une avance fixe mais un calcul des quotités sur base des plans certifiés par un géomètre- expert ; or, ces plans n'auraient jamais été versés par la partie bailleuse.

A titre subsidiaire, les retards n'auraient pas une gravité suffisante pour justifier une résiliation du bail.

Il résulte des explications des parties que les avances sur charges sont réclamées par la bailleuse sur base de factures mensuelles (non versées en cause) qui prennent en compte une surface provisoire, le prix du mètre carré étant fixé à l'article 12.2.10 du contrat de bail.

SOCIETE4.) n'établit ni n'allègue que la surface provisoirement retenue serait erronée ; elle n'a d'ailleurs à l'époque jamais réclamé à ce que lui soient transmis des plans certifiés.

Si la question de la surface définitive respectivement des plans certifiés pourra éventuellement se poser lors du décompte définitif des charges, elle ne saurait cependant justifier un refus de paiement des avances.

Comme les retards ont cependant été apurés le 22 mars 2019 et que les avances sont ponctuellement réglées depuis lors, le tribunal estime, de par son appréciation souveraine, que ce manquement n'a pas de gravité suffisante pour justifier une résiliation du bail.

Remarque supplémentaire :

SOCIETE1.) soutient que faute par SOCIETE4.) d'avoir payé les loyers et charges à échéance, elle se serait exposée à des mesures de recouvrement et d'exécution forcée de la part de la banque SOCIETE5.) (cette dernière ayant octroyé le prêt bancaire permettant la réalisation du projet immobilier ENSEIGNE1.) ; lors des plaidoiries, SOCIETE1.) a évoqué une « perte de confiance » envers SOCIETE4.) de ce chef.

Ce moyen est à rejeter.



En effet, il n'est pas établi que les légers retards de paiement de SOCIETE4.) aient été la cause directe d'un problème de trésorerie au niveau du remboursement du prêt.

Il s'y ajoute que SOCIETE1.) reste en défaut d'établir la réalité de mesures de recouvrement forcée et/ou qu'elle ait subi un préjudice de ce chef.

#### *Quant au défaut de la garantie bancaire*

Dans sa requête initiale, SOCIETE1.) reprochait à SOCIETE4.) de ne pas lui avoir communiqué, aux fins d'agrément, le moindre établissement de crédit susceptible de constituer une garantie bancaire, de sorte qu'il fallait supposer qu'une garantie bancaire ferait défaut.

Il est constant en cause qu'une garantie bancaire a entretemps été fournie à SOCIETE1.) (en date du 7 mai 2019) ; il s'agit d'un acte de cautionnement établi par la banque SOCIETE6.) (non produit en cause).

SOCIETE1.) fait actuellement grief à SOCIETE4.) de ne pas lui avoir fourni cette garantie lors de l'entrée dans les lieux ; il s'y ajouterait que la garantie fournie constituerait un acte de cautionnement et non une garantie bancaire à première demande - comme souhaité par la bailleuse - et que SOCIETE1.) n'aurait jamais donné son agrément à l'établissement bancaire choisi par SOCIETE4.).

SOCIETE4.) soutient que le défaut de fournir une garantie lors de l'entrée dans les lieux n'équivaudrait pas à un manquement contractuel, alors que l'immeuble n'était pas achevé au 1er janvier 2019 ; il s'y ajouterait que la bailleuse n'aurait jamais réclamé la garantie lors de l'entrée dans les lieux.

Si un retard devait être retenu dans le chef de SOCIETE4.) dans la production de la garantie, celle-ci ne saurait porter à conséquence.

Aux termes de l'article 20 du contrat de bail, « *Pour garantir l'exécution de toutes les obligations lui incombant en vertu du présent bail, le Preneur souscrit au profit du Bailleur une garantie auprès d'une banque agréée par le Bailleur et d'une valeur égale à trois mois de loyers et délivrée avant l'entrée en jouissance.* »

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail, défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs (cf. Marianne HARLES, *Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence*, n° 65, Pas. 31, p. 319).

La clause imposant au locataire d'assurer le bien contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par le locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail (Tribunal Luxembourg, 1<sup>er</sup> octobre 1999, n° rôle 64 963).

Le contrat de bail ne prévoit pas de garantie bancaire spécifique.

Il faut partant admettre que SOCIETE4.) avait la faculté de choisir la garantie bancaire qu'elle estimait opportune.

Il n'est ni établi ni allégué qu'un cautionnement bancaire aurait une valeur moindre qu'une garantie à première demande ; il ne saurait partant être reproché à SOCIETE4.) d'avoir opté pour un cautionnement.

Pour le surplus, ledit cautionnement a été émis par la banque SOCIETE6.), établissement à priori reconnu pour son sérieux et sa stabilité.

S'il est vrai que la bailleresse n'a jamais eu l'occasion d'agréeer au préalable à la banque choisie par SOCIETE4.), ceci ne saurait porter à conséquence dans la mesure où la bailleresse n'établît pas avoir subi un préjudice de ce chef ; la bailleresse n'indique d'ailleurs pas si et, le cas échéant, pour quelle raison elle aurait refusé la banque SOCIETE6.).

Concernant la date de production de la garantie, il est vrai que le contrat de bail stipule que celle-ci devra être délivrée avant l'entrée dans les lieux.

Il résulte des développements précédents que SOCIETE4.) ne saurait invoquer l'exception d'inexécution.

C'est cependant à bon droit qu'elle insiste sur le fait que SOCIETE1.) n'a jamais réclamé cette garantie lors de l'entrée dans les lieux de sorte qu'il faut admettre que cette question n'était pas primordiale pour elle.

A défaut pour SOCIETE1.) d'invoquer un préjudice suite au retard dans la transmission de la garantie, ce manquement n'a pas de gravité suffisante pour justifier une résiliation du bail.

#### *Quant au défaut d'assurance locative*

La partie bailleresse fait grief à SOCIETE4.) de ne pas avoir fourni à la date de la demande en justice une copie de la police d'assurance portant sur les lieux loués, et ce au mépris des stipulations du contrat de bail.

Il résulte des éléments en cause que SOCIETE4.) a fait parvenir à la bailleresse une copie de l'assurance en date du 31 mai 2019.

SOCIETE1.) soutient que la preuve de l'assurance locative aurait cependant dû être versée à l'entrée dans les lieux respectivement au plus tard à la date de la demande en justice.

L'article 22.4 du contrat de bail stipule : « *Le preneur est tenu d'assurer ses biens meubles ou confiés se trouvant dans les locaux loués contre le risque d'incendie (y compris foudre, explosion de toute nature et chute d'avions), de dégâts des eaux et des garanties accessoires y conséquentes.* »

L'article 22.6 du contrat de bail stipule « *une copie de cette police et/ou attestation doit être remise endéans la quinzaine de la signature du présent contrat au Bailleur.* »

La clause imposant l'obligation au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par le locataire doit permettre au bailleur de demander la résiliation du contrat de bail (cf. M. HARLES, *Le bail à loyer*, Pas. 31, p. 376, n° 187).

L'attestation d'assurance mentionne que celle-ci a un effet rétroactif au 27 septembre 2018, de sorte que les lieux ont toujours été couverts.

S'il est vrai que le contrat de bail prévoit une remise de la police d'assurance endéans un délai de quinzaine après la signature du bail, il y a cependant lieu de noter que SOCIETE1.) n'a jamais interpellé SOCIETE4.) à ce sujet, de sorte qu'il faut admettre que cette question n'était pas prioritaire pour elle.

SOCIETE1.) n'invoque d'ailleurs aucun préjudice de chef.

Au regard de ces considérations, le défaut de production de la police d'assurance au jour de la demande en justice n'est pas de nature à justifier une résiliation du bail.

SOCIETE1.) soutient également que SOCIETE4.) serait en défaut d'avoir souscrit une assurance « tous risques chantier » pour la période où cette dernière aurait procédé à des travaux d'aménagement dans les lieux (à priori entre octobre et décembre 2018).

SOCIETE1.) reste en défaut de justifier de la nécessité contractuelle de souscrire à une telle assurance, étant précisé qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que SOCIETE1.) ait interpellé à l'époque SOCIETE4.) à ce sujet.

Le moyen est partant à écarter.

*Quant à l'indemnité de résiliation*

SOCIETE1.) réclame une indemnité de résiliation de 1.125.100,48.- euros correspondant à six mois de loyers telle que prévue à l'article 24 du contrat de bail.

Comme une résiliation du bail aux torts du preneur fait défaut, cette demande ne saurait aboutir.

#### B) Quant à la demande reconventionnelle

SOCIETE4.) réclame, à titre reconventionnel, le remboursement des loyers et des avances sur charges pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 17 mai 2019 (pour les montants de 177.621,84.- euros respectivement 61.839,20.- euros), faute pour SOCIETE1.) d'avoir délivré un immeuble autorisé à l'exploitation.

Cette demande, non contestée en sa régularité, est à déclarer recevable.

Il résulte des développements que si les diverses autorisations administratives ont été délivrées avec retard, il n'en demeure pas moins que SOCIETE4.) reste en défaut d'établir un trouble/défaut de jouissance et /ou un préjudice en résultant.

La demande est partant à rejeter.

#### C) Quant aux demandes accessoires

SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

SOCIETE1.) n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, il ne saurait être fait droit à cette demande.

SOCIETE4.) sollicite reconventionnellement l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.000.- euros et d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 25.000.- euros.

Ces demandes, non contestées en leur régularité, sont à déclarer recevables.

SOCIETE4.) n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, la demande en indemnité de procédure est à rejeter.

L'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n° 14 446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n° 14 971 du rôle, Lux. 10<sup>ème</sup> chambre, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, s'il est vrai que la demande de SOCIETE1.) en résiliation du bail n'a pas abouti, il n'en demeure pas moins qu'il a été retenu certains manquements contractuels dans le chef de SOCIETE4.); il échet également de relever que SOCIETE4.) a payé en cours d'instance les avances sur charges initialement réclamées par SOCIETE1.).

SOCIETE4.) reste partant en défaut d'établir une faute intentionnelle dans le chef de SOCIETE1.), de sorte qu'une indemnisation pour procédure abusive et vexatoire est à écarter.

Concernant les frais et dépens, il y a lieu de se référer à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile qui stipule que, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

S'il est vrai que SOCIETE1.) a succombé à sa demande en résiliation du bail, le paiement des avances sur charges par SOCIETE4.) en cours d'instance fait présumer que cette créance était fondée ; il échet partant de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

La demande de Maître Ferdinand BURG en distraction des frais et dépens à son profit n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de Procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existe que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire (cf. CSJ 25 janvier 2006, n° 30.748 du rôle).

### Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d é c l a r e la requête recevable ;

d o n n e acte à la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS de sa renonciation à sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers pour la surface crèche et à titre d'avances sur charges échues ;

d i t non fondée la demande la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS en résiliation du bail et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande de la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS en paiement d'une indemnité de résiliation et en d é b o u t e ;

d i t non fondée la demande de la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé SOCIETE1.), S.C.A., SICAV-FIS en allocation d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE4.) s.a. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et la d é c l a r e recevable ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE4.) s.a. en allocation d'une indemnité de procédure et en d é b o u t e ;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE4.) s.a. de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et la d é c l a r e recevable ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE4.) s.a. en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en d é b o u t e ;

r e j e t t e la demande en distraction des frais et dépens ;

f a i t masse des frais et dépens de l'instance et les i m p o s e pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous, Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Robert WORRÉ

(s.) Martine SCHMIT