

Texte pseudonymisé

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

Rép. fisc. n° 2575/20

Audience publique du 15 octobre 2020

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse

partie défenderesse par reconvention

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

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse

partie demanderesse sur reconvention

comparant par Maître Guillaume MARY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Manuel LENTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 avril 2020 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 4 juin 2020 à 9.00 heures, salle 0.15.

A la prédite audience Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, se présenta pour la société anonyme SOCIETE1.) S.A., tandis que Maître Manuel LENTZ, avocat à la Cour, comparut pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.. L'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 16 juillet 2020 à 9.00 heures, salle 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 8 octobre 2020, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

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

le jugement qui suit :

1. PRETENTIONS DES PARTIES

Par requête déposée au greffe le 14 avril 2020, la société SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) S.A.), anciennement ORGANISATION1.) S.A., a fait convoquer la société SOCIETE2.) S.à r.l. devant le Tribunal de ce siège pour obtenir :

- la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 85.995,00 euros à titre d'arriérés de loyer,
- l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir,
- la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement des lieux dans un délai de 8 jours,
- la condamnation de la partie défenderesse à une indemnité de procédure de 1.500 euros.

A l'audience, la société SOCIETE1.) S.A. a augmenté sa demande de $6 \times 4.095 = 24.570$ euros pour les mensualités échues jusqu'en octobre 2020, soit au total $85.995 + 24.570 = 110.565$ euros.

Cette demande, en tant que simple demande additionnelle, est à déclarer recevable.

La société SOCIETE2.) S.à r.l. réclame à titre reconventionnel la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. au paiement d'une indemnité pour procédure vexatoire et

abusive incluant les honoraires d'avocats engagés, à hauteur de 15.000 euros sur base de l'article 6-1 du Code civil sinon des articles 1382 et suivants de ce même Code. Elle réclame encore une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

2. MOYENS DES PARTIES

- A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) S.A. déclare avoir donné en location des bureaux ainsi que des emplacements de parking sis à l'adresse de son siège social à la société SOCIETE2.) S.à r.l.. L'article 2 du contrat de bail stipulerait que le contrat était d'une durée d'un an, tacitement reconductible d'année en année et devant être dénoncé par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant son expiration. Le loyer convenu aurait été de 1.000 euros hors TVA pour chacun des deux bureaux et 250 euros pour chacun des deux emplacements de parking. Suivant avenant du 11 avril 2018, le locataire aurait pris à bail un bureau supplémentaire au prix de 1.000 euros par mois. A compter d'avril 2018, la facture de location mensuelle se serait ainsi élevée à 4.095 euros TTC. Depuis août 2018, le locataire omettrait cependant de se libérer du loyer et resteraient ainsi redevable, au moment de la requête, de 85.995 euros et suivant le dernier état de la demande de 110.565 euros.

La société SOCIETE2.) S.à r.l n'aurait jamais protesté ni invoqué une quelconque justification pour expliquer le défaut de paiement. Suivant le contrat, les paiements ne pourraient en aucun cas être refusés en raison d'une réclamation éventuelle de quelque nature que ce soit.

La partie requérante conclut ainsi à la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 85.995 euros, à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement.

- Dans le cadre d'une note de plaidoiries exposée à l'audience, la société SOCIETE2.) expose sa vision des faits. Elle relève notamment la signature d'un contrat-cadre intitulé "contrat de project management et d'assistance spécifique pour des projets de construction" dans le cadre duquel trois contrats particuliers pour divers projets auraient été conclus entre parties. L'article 4 du contrat-cadre mettrait à charge de la société SOCIETE2.) une clause d'exclusivité, celle-ci ne pouvant travailler au Luxembourg que pour la société SOCIETE1.) S.A..

Au moment où les projets auraient nécessité une interaction plus soutenue entre parties, la société SOCIETE2.) aurait loué par contrat de bail du 16 octobre 2017 des bureaux dans les bureaux de la société SOCIETE1.) S.A., intégrant ainsi à la demande de celle-ci l'espace de travail de SOCIETE1.) S.A.. Les bureaux auraient été occupés par le gérant de SOCIETE2.) (PERSONNE1.), par l'ancien salarié PERSONNE2.), par

un indépendant prestant exclusivement pour SOCIETE2.), PERSONNE3.) et par l'architecte PERSONNE4.).

Dès le départ, SOCIETE2.) aurait été confrontée au non-paiement de ses honoraires. Les derniers paiements reçus seraient un montant de 330.000 euros le 26 novembre 2018 et un montant de 160.211 euros le 26 avril 2019 pour arriérés sur honoraires, couvrant la période de mai à novembre 2018.

Les honoraires à hauteur de 494.610 euros pour la période de décembre 2018 à juin 2019 n'auraient cependant jamais été réglés.

Malgré tout, la société SOCIETE2.) S.à r.l aurait réglé les loyers des mois de janvier 2018 à juillet 2018.

Le montant de 45.045 euros aurait été annoncé par Monsieur PERSONNE5.) (dirigeant de SOCIETE1.) lors d'une réunion du 17 juin 2019 et repris dans le un projet de convention de résiliation. Il n'aurait pas été contredit par SOCIETE1.) S.A. dans le projet transaction et confirmerait ainsi que pour la partie adverse, le bail venait à terme le 30 juin 2019. Cela résulterait également clairement d'un email du 6 juillet 2019 du chef des finances PERSONNE6.) et de ses annexes qui imputeraient ce montant dans le cadre du décompte.

Dans le même email du 6 juillet 2019, la société SOCIETE1.) S.A. aurait reconnu redevoir à SOCIETE2.) S.à r.l. le montant de 417.619,93 euros, réduisant ainsi arbitrairement la créance. Depuis décembre 2018, SOCIETE1.) S.A n'aurait plus rien réglé, mais serait redevable actuellement de la somme de 494.609,81 euros, ce d'autant plus qu'elle n'aurait jamais contesté les factures afférentes.

Puisque cette situation n'aurait pas pu durer, le dirigeant de SOCIETE1.) (PERSONNE5.)) aurait annoncé lors d'une réunion du 17 juin 2019 la rupture unilatérale de l'ensemble des contrats liant les parties avec effet au 30 juin 2019. Les parties auraient commencé à négocier un arrangement global et par courrier du 23 juillet 2019, la société SOCIETE1.) S.A. aurait rompu abusivement tous les contrats liant les parties.

Dans ce contexte, un salarié de SOCIETE2.) S.à r.l (PERSONNE2.)) aurait démissionné et PERSONNE3.) aurait cessé de prester pour SOCIETE2.), pour travailler désormais à titre exclusif et en direct pour la société SOCIETE1.) S.A. tout en continuant à occuper les bureaux loués. PERSONNE1.) aurait annulé tous les contrats relatifs aux lieux loués (téléphone, assurance, etc.) et aurait remis les badges d'entrée aux bureaux et au parking. La société SOCIETE1.) S.A. aurait cessé d'émettre les factures de loyer mensuelles.

En mars 2020, la société SOCIETE2.) S.à r.l. aurait introduit une procédure de saisie-arrêt contre la société SOCIETE1.) S.A. pour recouvrer ses honoraires. Pour échapper au paiement, PERSONNE5.) accablerait SOCIETE2.) S.à r.l. de procédures en réclamant des montants qui ne sont pas dus, notamment un remboursement de 330.000 euros et le paiement d'une mise à disposition d'un véhicule, pour asphyxier financièrement la société SOCIETE2.) S.à r.l.. La présente procédure s'inscrirait dans ce contexte : la dernière facture de loyer remonterait à juin 2019 et soudainement, le 7 avril 2020, dix factures de loyer auraient été émises à la même date. La démarche serait d'autant plus abusive que SOCIETE1.) S.A. utiliserait depuis le 30 juin 2019 les locaux précédemment loués.

En droit, la partie défenderesse conclut à l'irrecevabilité de la requête pour cause de litispendance, puisque deux juridictions seraient saisies de la question des loyers pour la période d'août 2018 à juin 2019.

Ensuite, la partie défenderesse considère que le contrat de bail s'inscrit dans un groupe de contrats et qu'il y aurait indivisibilité entre ces contrats. En raison de la connexité des litiges relatifs au contrat-cadre et au contrat de bail, l'ensemble du litige devrait être toisé par une même juridiction. Il y aurait dès lors lieu de renvoyer l'affaire devant la 10^e section du tribunal d'arrondissement.

Plus subsidiairement, la partie SOCIETE2.) S.à r.l. considère qu'il y aurait eu résiliation du bail avec effet au 30 juin 2019, conformément à une décision prise par la société SOCIETE1.) en date du 17 juin 2019.

Le contrat-cadre et le contrat de bail feraient partie d'un groupe de contrats. Le nouvel article 1186 du Code civil français prévoirait explicitement que l'anéantissement d'un acte appartenant à un ensemble contractuel entraînerait la disparition des autres. Cet article ne constituerait que la consécration législative de la jurisprudence antérieure. Pour retenir que plusieurs contrats forment un groupe, il suffirait d'établir que ces contrats formaient un tout indivisible et d'analyser si les parties auraient contracté le contrat de bail si elles n'avaient pas été liées par le contrat-cadre.

Or, la société SOCIETE1.) S.A. n'aurait jamais donné en location de bureaux au sein de ses propres bureaux, si ce n'était dans le but de réunir le *project manager* de son « Client » dans un même lieu pour garantir une organisation et collaboration optimale. En outre, SOCIETE2.) n'aurait jamais pris en location des bureaux au sein de ceux de la société SOCIETE1.) si elle n'avait pas presté à titre exclusif pour le compte de cette société. L'indivisibilité contractuelle résulterait ainsi de l'économie générale de l'opération et de la volonté des parties.

Une fois le contrat-cadre résilié, le contrat de bail aurait également pris fin le 30 juin en raison de son caractère accessoire, ce qui se serait matérialisé par la remise des

badges et la libération des lieux. Cette rupture du contrat de bail n'aurait été qu'une conséquence logique et juridique de la fin de la relation contractuelle entre parties dans le contexte du contrat cadre. La jurisprudence française relative à l'indivisibilité contractuelle serait transposable à la présente espèce, le contrat de bail ne faisant aucun sens sans le contrat de prestation de services.

Du fait de l'existence de ce groupe de contrats, la résiliation du contrat principal entraînerait celle du contrat accessoire. Ainsi, en cas de contrats interdépendants, la disparition du contrat principal entraînerait un anéantissement des contrats conclus à titre accessoire. En outre, l'exception d'inexécution serait opposable dans le cadre du groupe de contrats. Ainsi, en s'engageant à titre exclusif, la société SOCIETE2.) S.à r.l. aurait accepté de se rendre financièrement dépendante à 100 % de la société SOCIETE1.) S.A. Or, dès le départ la société SOCIETE1.) S.A. n'aurait pas respecté ses obligations contractuelles en payant les honoraires avec d'importants retards, menant la société SOCIETE2.) S.à r.l. au bord de la faillite à plusieurs reprises. Les seules ressources de SOCIETE2.) S.à r.l. pour payer le loyer auraient été les honoraires payés par la société SOCIETE1.) S.à r.l.. Faute de paiement des honoraires, il aurait été impossible de payer le loyer. Pendant toute la durée du bail, il n'y aurait jamais eu de rappel, de mise en demeure ou d'action en justice demandant le paiement d'arriérés de loyer ou de déguerpissement. Puisque SOCIETE1.) S.A. ne payait pas les honoraires, SOCIETE2.) S.à r.l. aurait été dans l'incapacité de payer le loyer. Cette dernière invoque dès lors l'exception d'inexécution. En tout état de cause, il y aurait lieu de surseoir à statuer à toute condamnation en attendant l'issue du litige en matière de saisie-arrêt, puisque par compensation, la société SOCIETE2.) S.à r.l. serait créancière de la société SOCIETE1.) S.A..

Puisque le non-paiement éventuel de loyer ne serait imputable qu'à la faute de la société SOCIETE1.) S.A. pour ne pas avoir payé les honoraires, la procédure intentée constituerait un abus de droit pour lequel la société SOCIETE2.) S.à r.l. réclame des dommages-intérêts, incluant les honoraires d'avocats engagés, à hauteur de 15.000 euros.

Quant aux demandes adverses, la partie SOCIETE2.) S.à r.l. rappelle que les demandes pécuniaires sont contestées dans leur principe et leur quantum et que subsidiairement, il y a lieu de surseoir à statuer. La demande de déguerpissement serait dépourvue d'objet, SOCIETE2.) S.à r.l. n'occupant plus les lieux. L'indemnité de procédure réclamée par la partie adverse est contestée dans son principe et son quantum.

Dans le cadre de ses plaidoiries orales, la société SOCIETE2.) S.à r.l. souligne encore que ce serait la société SOCIETE1.) qui serait venue la trouver en raison de ses compétences et de sa renommée en Belgique pour la gestion de projets d'envergure. Toute personne s'engageant avec Monsieur PERSONNE5.) se retrouverait devant les

tribunaux. Les bureaux en question constitueraient des « cages en verre » intégrées dans l'ensemble de bureaux de la société SOCIETE1.) S.A.. Les salariés et travailleurs seraient restés à leur place mais l'identité de l'employeur aurait changé. Il faudrait s'interroger si en l'espèce, par l'application de l'article 23 (2) du Code de procédure pénale, il n'y aurait pas lieu de dénoncer des faits d'escroquerie.

La société SOCIETE2.) S.à r.l formule encore une offre de preuve portant sur les faits tels qu'exposés dans la note de plaidoiries.

- La partie requérante conteste l'ensemble des développements adverses. Les parties se seraient engagées dans un contrat de bail. L'objet du contrat de bail porterait sur deux bureaux meublés, et tout ce qui concerne l'organisation des lieux ne serait pas pertinent. Les parties se seraient accordées contractuellement pour résilier le contrat de bail selon certaines modalités, à savoir un courrier recommandé. Or, un tel courrier n'existerait ni en recommandé ni en courrier simple. On ne pourrait déduire des projets de résiliation une volonté de mettre fin à la collaboration ; la résiliation ferait toujours et encore défaut. Selon l'article 8 du contrat de bail, aucune compensation ne pourrait être invoquée par le locataire avec ses propres créances. Les bureaux seraient à ce jour fournis, toute restitution de clefs ou badges étant contestée. Il appartiendrait à la partie défenderesse de rapporter la preuve de la libération.

L'offre de preuve ne pourrait être admise, puisqu'elle serait contraire aux prévisions du contrat. La seule résiliation qui vaudrait serait celle convenue entre parties, de sorte que l'offre de preuve serait à rejeter. En outre, l'offre de preuve porterait sur des questions juridiques qu'il appartiendrait au tribunal et non aux témoins de trancher.

Les bureaux étant toujours à disposition, le loyer serait dû.

Le Code de commerce prévoirait une prescription de 10 ans. Le fait que les factures n'aient pas été émises de suite n'aurait pas de conséquence en droit. En cas de condamnation, les factures restantes seraient émises.

Le contrat-cadre n'inclurait pas le contrat de bail ni d'autres contrats qui ont pu être signés. Le contrat-cadre ne viserait que le *project management*. Dans le cadre de ces contrats de *project management*, il y aurait un litige. La partie SOCIETE1.) estime qu'il y a eu inexécution contractuelle et faute contractuelle ayant causé un préjudice de plusieurs millions d'euros, ce qui ferait l'objet d'un autre procès. Il n'y aurait ainsi aucun ensemble contractuel incluant le contrat de bail. En particulier dans sa pièce 14, il serait explicitement mentionné que toute référence au contrat de bail est supprimée. Les échanges de courriers électroniques ne porteraient ainsi que sur les contrats de *project management*.

Les faits allégués par la partie adverse sont contestés dans leur intégralité, en particulier toute résiliation orale.

En droit, il n'y aurait pas d'irrecevabilité. La partie adverse aurait effectivement introduit une requête d'ordonnance de paiement. Cette affaire aurait été rayée, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'en tenir compte. La demande de renvoi aurait pour seul but de différer toute condamnation. Elle ne serait en outre pas justifiée, le Tribunal d'Arrondissement n'étant pas compétent en matière de bail. Il n'y aurait pas non plus d'indivisibilité de tous les contrats ; l'article 1^{er} du contrat-cadre définirait ce groupe de contrats et le bail n'y figurerait pas.

Les contrats-cadre et de *project management* auraient certes été résiliés avec effet au 30 juin. Pour le contrat de bail par contre, il n'y aurait pas eu de résiliation au 30 juin 2019. Aucune pièce ne viendrait le confirmer. La théorie des groupes de contrats ne s'appliquerait pas en l'espèce, en l'absence d'indivisibilité en fait (le bail n'ayant rien à voir avec les prestations de *project management*) et en droit (le groupe de contrats ayant été défini par les parties elles-mêmes). Il n'aurait ainsi jamais été dans la commune intention des parties, telle qu'exigée par la jurisprudence française citée, d'inclure le bail dans le groupe de contrats. Le bail ne serait pas non plus l'accessoire des autres contrats. L'exception d'inexécution ne pourrait être invoquée, puisque le contrat de bail l'exclurait. En outre, l'exception d'inexécution supposerait qu'une créance liquide et certaine en sens inverse soit démontrée ; or, celle-ci serait actuellement litigieuse. Il n'y aurait pas non plus de motif pour surseoir à statuer. Il n'existerait aucun lien de dépendance entre l'affaire en paiement des prestations et celle relative aux loyers. Aucun abus de droit ne serait donné, puisqu'il n'y aurait ni faute ni intention de nuire. L'absence de rappels et de factures ne permettait pas une quelconque déduction. L'indemnité de procédure adverse est contestée.

- La partie défenderesse souligne à l'audience que la partie adverse n'aurait pas voulu prendre position sur la question de savoir si les bureaux ont été occupés par les salariés de SOCIETE1.) ou non. Si dans un contrat A. l'on mentionnerait un contrat B. pour le lier expressément, il n'y aurait pas besoin de jurisprudence sur les groupes de contrats. La jurisprudence viserait précisément le cas de contrats indivisiblement liés, sans que cela n'ait été explicitement prévu. On ne pourrait faire abstraction des autres relations existant entre parties. En tant que locataire, elle aurait eu accès aux dossiers, se serait fait servir par les secrétaires et aurait utilisé les mêmes sanitaires. Il serait évident que le contrat de bail et la mission de *project management* sont liés.

Au niveau procédural, la société SOCIETE2.) S.à r.l. conteste toute créance à son encontre. La question de la connexité ne serait pas liée à l'existence d'une contestation. Il suffirait qu'il s'agisse des mêmes parties et que la solution d'un des litiges aura une influence sur l'autre. Quant au prétendu préjudice de millions d'euros, il est contesté

qu'il existerait une quelconque procédure dans laquelle une telle demande est formulée. La clause relative à l'interdiction de la compensation ne pourrait s'appliquer dans l'ensemble du groupe de contrats, ces contrats ne formant qu'un tout.

En cas d'éventuelle condamnation pécuniaire, il n'y aurait pas lieu de prononcer l'exécution provisoire. Il serait incompréhensible pour quelle raison la partie adverse n'aurait fait ni rappel, ni mise en demeure, ni résiliation, ni action en justice pendant des mois. En vertu du principe *nemo auditur*, il conviendrait dès lors de débouter la partie adverse de sa demande, considérant dans la méchanceté de laisser courir un bail qui n'existe plus.

3. ELEMENTS DU DOSSIER

3.1. Le cadre contractuel

Un « **contrat de project management** et d'assistance spécifique pour des projets de construction » signé entre la société ORGANISATION2.) S.A. (actuellement SOCIETE1.) S.A.) et la société SOCIETE2.) S.à r.l. a été conclu le 13 juin 2016 en considération du fait que « le CLIENT a d'ores et déjà conclu et il entend à l'avenir conclure d'autres contrats de project management » ; il s'agit d'un « contrat-cadre ayant pour objet de définir, de manière générale, les droits et obligations des Parties dans le cadre des missions de Project management ou d'assistance technique » (pièce 1 de SOCIETE2.)).

La clause 4 point 4) précise en particulier : « Afin d'éviter tout conflit d'intérêt, PM ne contractera aucun autre contrat de project management avec un tiers pour des projets au Grand-Duché de Luxembourg sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du CLIENT, le CLIENT étant seul juge de la possibilité d'un conflit d'intérêt ».

Des contrats particuliers pour des projets de construction ont ensuite été conclus entre parties, à savoir le contrat n° 1 pour un projet d'immobilier à usage de bureaux « NUMERO3.) », le contrat n° 2 pour un immeuble à usage de bureaux, logements et commerce « NUMERO4.) » et un contrat n° 3 pour un projet de construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et commerces « NUMERO5.) » (pièces n° 2 à 4 de SOCIETE2.)).

Dans le cadre de ces contrats, la société SOCIETE2.) a émis à l'attention d'une société ORGANISATION1.) S.A. les factures suivantes (pièces 5 à 12 de SOCIETE2.)):

31 décembre 2018	2018/014	70.030,14 €
31 janvier 2019	2019/001	58.500,00 €
30 mars 2019	2019/002	58.500,00 €
18 avril 2019	2019/003	58.500,00 €
30 avril 2019	2019/004	58.500,00 €

30 mai 2019	2019/005	58.500,00 €
29 mai 2019	2019/005.01	73.579,71 €
30 juin 2019	2019/006	58.500,00 €
Total		494.609,85 €

Un **contrat de bail** a été signé en date du 16 octobre 2017 entre la société ORGANISATION1.) S.A. (future société SOCIETE1.) S.A.) et la société SOCIETE2.) S.à r.l., portant sur deux bureaux meublés situés à ADRESSE1.), ainsi que sur deux parkings (pièce 1 de SOCIETE1.)). La durée du bail a été fixée à un an, tacitement reconductible d'année en année. L'article 3 précise : « Faute de dénonciation du contrat par l'une ou l'autre des parties contractantes par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant son expiration, le bail continuera par tacite reconduction pour des périodes consécutives de chaque fois une année ». Le loyer a été fixé à 1.000 euros HT par bureau et 250 euros HT par parking, charges incluses. L'article 9 précise que « l'objet est donné en location sous la condition qu'il sera et restera affecté exclusivement à l'activité du locataire ».

Suivant avenant au contrat de bail signé le 11 avril 2018 (pièce 2 de SOCIETE1.)), un troisième bureau a été pris en location au prix de 1.000 euros HT.

La société SOCIETE1.) a facturé les montants suivants à la société SOCIETE2.) S.à r.l. :

22 août 2018	08-2018-FCD	4.095,00 €
12 septembre 2018	09-2018-FCD	4.095,00 €
11 octobre 2018	10-2018-FCD	4.095,00 €
13 novembre 2018	11-2018-FCD	4.095,00 €
07 décembre 2018	12-2018-FCD	4.095,00 €
17 janvier 2019	1-2019	4.095,00 €
13 février 2019	2-2019	4.095,00 €
13 mars 2019	3-2019	4.095,00 €
11 avril 2019	4-2019	4.095,00 €
13 mai 2019	5-2019	4.095,00 €
01 juin 2019	6-2019	4.095,00 €
07 avril 2020	7-2019	4.095,00 €
07 avril 2020	8-2019	4.095,00 €
07 avril 2020	9-2019	4.095,00 €
07 avril 2020	10-2019	4.095,00 €
07 avril 2020	11-2019	4.095,00 €
07 avril 2020	12-2019	4.095,00 €
07 avril 2020	1-2020	4.095,00 €
07 avril 2020	2-2020	4.095,00 €
07 avril 2020	3-2020	4.095,00 €

07 avril 2020	4-2020	4.095,00 €
Total		85.995,00 €

3.2. Les échanges de correspondance

Un courrier électronique envoyé par SOCIETE2.) le 17 mars 2019 se réfère à un entretien du 17 juin 2019 durant lequel Monsieur PERSONNE5.) aurait signifié sa décision d'arrêter la mission de SOCIETE2.). En annexe se trouve une proposition de convention de résiliation des contrats passés entre ORGANISATION2.) et ORGANISATION1.) avec effet au 30 juin 2019 (pièce 13 de SOCIETE2.)). Le projet de contrat de résiliation a pour objet le contrat cadre et les contrats particuliers n° 1, 2 et 3. Toujours selon ce projet, SOCIETE2.) considère que les honoraires devant lui être réglés sont de 417.620,06 euros, tandis qu'elle déclare redevoir, outre les frais pour des véhicules, les loyers d'août 2018 à juin 2019 à hauteur de 45.045 euros.

Dans un courrier électronique du 6 juillet 2019 (pièce 14 de SOCIETE2.)), la société SOCIETE1.) S.A. soumet une version modifiée du projet de résiliation et prend position comme suit : « *Je me permets d'attirer ton attention sur le fait que nous avons supprimé toutes les références aux autres contrats, aussi bien celui entre les mêmes parties (i.e. contrat de bail) qu'à l'égard de sociétés non parties au contrat-cadre de project management (...) Par contre, l'on peut évidemment formaliser tout accord global qui prendrait en considération tous ces contrats (...)* ». La version modifiée du projet de résiliation comporte un certain nombre de commentaires ; la référence au montant de 45.045 euros à titre de loyers est barrée. Un décompte y est annexé. Contrairement aux affirmations de la partie défenderesse, ce décompte ne mentionne cependant pas la somme de 45.045 euros.

Dans un courrier recommandé de la société SOCIETE1.) S.A. à la société SOCIETE2.) S.à r.l. (et plus particulièrement à PERSONNE1.)) du 24 juillet 2019 (pièce 15 de SOCIETE2.)), la partie requérante reproche à PERSONNE1.) d'être partie des bureaux occupés par SOCIETE2.) dès le mois de février 2019, d'avoir exécuté les missions passées avec retard ce qui aurait généré un préjudice financier au vu de l'avance mensuelle convenue. Elle s'interroge également sur les capacités financières de SOCIETE2.) pour mener à bien les missions et constate l'absence d'intervention dans les missions. Le courrier se réfère à la réunion du 17 juin 2019 et aux échanges relatifs à la convention de résiliation. Il conclut : « *nous t'informions par le présente de notre intention de mettre fin au contrat cadre et à tous les contrats particuliers y relatifs, avec effet au 1^{er} juillet 2019, pour cause d'inexécution par SOCIETE2.) de ses obligations contractuelles* ».

Par un courrier de 10 pages du 26 août 2019 (pièce 16 de SOCIETE2.)), la société SOCIETE2.) S.à r.l. prend position de manière détaillée et rappelle le montant élevé de

ses honoraires impayés (490.211 euros), tout en contestant toute réduction de ce montant. Elle expose ensuite sa vision de la chronologie des pourparlers et considère avoir toujours exécuté sa mission dans le respect de ses engagements contractuels. Elle impute à SOCIETE1.) la responsabilité des problèmes ayant entravé la bonne exécution des missions, dont le non-paiement chronique des honoraires. La société SOCIETE1.) est mise en demeure de régler la somme de 494.610 euros dans les 48 heures.

Dans un courrier subséquent du 27 septembre 2019 (pièce n° 17 de SOCIETE2.)), la société SOCIETE2.) S.à r.l. constate l'absence de réaction au précédent courrier.

Les échanges de courrier subséquents (pièces n° 18 à 21 de SOCIETE2.)) s'inscrivent dans un échange entre parties pour tenter de trouver un arrangement. La société SOCIETE1.) propose une réunion qui « aura donc pour but de solder tous les comptes dus ou à devoir entre toutes les parties prenantes citées ». La société SOCIETE2.) S.à r.l. exige avant toute réunion la fixation par écrit des propositions d'arrangement par SOCIETE1.) S.A..

Dans un courrier d'avocat du 20 avril 2020 (pièce 30 de SOCIETE2.)), se référant à un courrier du 8 avril 2020 réclamant des arriérés de loyer pour la période de juillet 2019 à avril 2019, les factures sont contestées dans leur principe et quantum. La société SOCIETE2.) S.à r.l. fait valoir en particulier que les contrats de mission ont été rompus et que le travail a été continué avec des collaborateurs de celle-ci. La location des bureaux et des places de parking n'aurait été mise en place que pour l'exécution du contrat de mission et n'aurait dès lors plus de justification. Les lieux auraient été libérés le 30 juin 2019 et les codes d'accès auraient été changés dès le 1^{er} juillet 2019.

3.3. Les litiges en cours

(1) Suite à une requête du 14 novembre 2019 pour des « factures impayées », une ordonnance conditionnelle de paiement n° 2019TALORDP/00762 a été émise le 19 novembre 2019 par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, enjoignant à la société SOCIETE2.) S.à r.l. de régler à la société SOCIETE1.) S.A. la somme de 45.045 euros (pièce n° 23 de SOCIETE2.)). Par courrier du 26 novembre 2019, la société SOCIETE2.) a formé contredit contre l'ordonnance de paiement (pièce n° 24 de SOCIETE2.)).

(2) Suite à une requête du 14 novembre 2019 pour « factures impayées », une ordonnance conditionnelle de paiement n° 2019TALORDP/00768 a été émise le 25 novembre 2019 par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, enjoignant à la société SOCIETE2.) S.à r.l. de payer une somme de 17.052 euros à une société dénommée SOCIETE3.) S.A. » ; il y a également eu contredit contre cette ordonnance (pièces 24 et 25 de la société SOCIETE2.)).

(3) Par requête de saisie-arrêt au président du Tribunal d'Arrondissement du Luxembourg du 4 mars 2020, la société SOCIETE2.) S.à r.l. a sollicité l'autorisation de pratiquer saisie-arrêt contre la société SOCIETE1.) S.A. en paiement de la somme de 494.609,81 euros, sinon 417.619,03 euros. Il a été fait droit à la demande principale par ordonnance du 5 mars 2020. Suivant actes d'huissier des 16 et 20 mars 2020, la société SOCIETE2.) a procédé à la saisie-arrêt et à sa dénonciation avec assignation en validité.

(4) Suivant acte d'huissier non daté, la société ORGANISATION2.) a assigné la société SOCIETE2.) S.à r.l. à comparaître devant la chambre commerciale du Tribunal d'Arrondissement en date du 24 avril 2020 (pièce 27 de SOCIETE2.)). Elle réclame la condamnation de celle-ci au paiement de la somme de 330.000 euros à titre de remboursement d'un prêt.

(5) Par acte d'huissier du 29 avril 2020, la société SOCIETE3.) S.A. a donné assignation à la société SOCIETE2.) ; elle réclame la somme de 72.781,84 euros pour location de véhicules.

4. APPRECIATION - PERIODE D'AOÛT 2018 A JUIN 2019

Le Tribunal relève qu'il n'y a en l'espèce pas d'indivisibilité procédurale entre le litige relatif au paiement des honoraires de SOCIETE2.) S.à r.l. et le litige relatif au paiement des loyers. Même si les deux contrats peuvent être liés, il n'est cependant pas impossible de trancher séparément les deux litiges par des jugements séparés, chacun portant sur des sommes précises et déterminées. Le simple fait qu'il pourrait y avoir compensation et que la résiliation d'un des contrats puisse avoir une influence sur la résiliation de l'autre ne crée pas d'indivisibilité entre les litiges. Il n'y a dès lors pas lieu de renvoyer la présente affaire devant le Tribunal d'Arrondissement.

Les loyers réclamés pour la période d'août 2018 à juin 2019 s'élèvent à $11 \times 4.095 = 45.045$ euros.

4.1. Quant à la litispendance

Une affaire a été portée par voie d'ordonnance conditionnelle de paiement devant le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg ; un contredit a été fait.

Il ne résulte pas des éléments du dossier que cette affaire aurait été rayée, et de toute manière, la radiation n'est qu'une mesure administrative qui ne met pas fin à l'instance.

Pour qu'il y ait litispendance, il faut que deux demandes, ayant le même objet et étant fondées sur la même cause, existent entre les mêmes parties et aient été portées

devant deux tribunaux différents, lesquels sont tous les deux compétents pour en connaître.

Vu que les factures indiquent qu'elles portent sur un « loyer » redu en vertu d'un « contrat de location » et que le juge du Tribunal d'Arrondissement a malgré tout émis une ordonnance conditionnelle de paiement, le Tribunal ne peut qu'en déduire que le Tribunal d'Arrondissement semble s'être considéré comme étant compétent pour cette créance de bail à loyer.

Si les deux juridictions sont du premier degré, l'appréciation de leur compétence respective doit être faite par la juridiction saisie en second (Jurisclasseur Procédure Civile, Fasc. 600.95, n° 20).

Si le Tribunal d'Arrondissement est en principe la juridiction d'appel de la justice de paix, il doit cependant être considéré en l'espèce comme étant une juridiction de premier degré, tout comme la justice de paix, puisqu'il a été saisi en tant que telle de la demande portant sur 45.045 euros.

Il appartient dès lors au juge de paix, saisi en second, de statuer sur la compétence.

Les créances litigieuses constituent des créances de bail à loyer relevant de la compétence dérogatoire et exclusive du juge de paix, conformément à l'article 3 3° NCPC.

Le Tribunal d'Arrondissement n'est dès lors pas compétent pour en connaître en première instance.

Le moyen tiré de l'exception de litispendance est dès non lors fondé, et il y a lieu de déclarer la requête recevable pour autant qu'elle porte sur les loyers d'août 2018 à juin 2019 pour un montant de 45.045 euros.

4.2. Quant au bien-fondé de la demande

Il n'est pas contesté en l'espèce que le loyer était de 4.095 euros par mois et que les locaux étaient occupés sur la période d'août 2018 à juin 2019.

La somme de $11 \times 4.095 = 45.045$ euros est dès lors redu à titre de loyer.

4.3. Quant à la surséance à statuer pour compensation

Quant à la demande de surséance en vue d'une éventuelle compensation, le juge de paix n'est pas compétent pour statuer sur la demande en paiement d'honoraires d'un montant de 494.609,81 euros, cette demande dépassant sa compétence et étant de toute manière pendante devant une autre juridiction.

L'article 8 du contrat de bail prévoit que « le locataire ne pourra en aucun cas et pour aucun motif retenir le paiement ou invoquer une compensation de créance du bailleur avec ses propres revendications ».

La compensation légale n'est pas d'ordre public, de sorte que les parties peuvent l'exclure par convention ou y renoncer.

Au vu de la clause non équivoque du contrat de bail, la compensation légale a dès lors été exclue entre parties. Cette clause a dès lors pour effet que le non-paiement du loyer est fautif et ne saurait être excusé par l'existence de créances réciproques opérant une compensation légale.

La compensation judiciaire ne saurait cependant être exclue, puisque cela reviendrait à interdire à une partie de formuler des demandes reconventionnelles.

La compensation judiciaire peut s'opérer au moyen d'une demande reconventionnelle que forme la partie dont la créance ne réunit pas encore toutes les conditions requises pour la compensation légale. Il n'est pas nécessaire qu'elle procède de la même cause que la demande principale ni même qu'elle se rattache à cette dernière par un lien suffisant (Cass. fr., civ. 2, C., 14 juin 1989).

Il est vrai que l'effet extinctif de la compensation ne saurait jouer tant que la créance opposée n'est pas liquide ni certaine puisqu'elle est contestée. Le fait qu'en l'espèce, ce ne soit pas le même juge qui puisse trancher cette question tient de la question purement formelle et organisationnelle de la répartition des compétences judiciaires. Il serait inéquitable dans une telle hypothèse d'écarter d'office le jeu de la compensation judiciaire au profit d'un débiteur qui a été suffisamment diligent pour faire valoir sa propre créance, et qui n'a pas à pâtir d'éventuelles différences dans la durée d'évacuation des dossiers par les différentes juridictions. Il n'y a cependant pas lieu à surseoir en tout état de cause lorsqu'une compensation est alléguée ; il faut que la créance alléguée ait un caractère vraisemblable.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) S.à r.l. a fait valoir sa créance en justice par assignation du 4 mars 2020, donc antérieurement à l'introduction de la présente affaire de bail à loyer (14 avril 2020). Aucun manque de diligence pour faire valoir sa créance aux fins de compensation judiciaire ne peut dès lors lui être reproché.

Il résulte du dossier que des contrats particuliers de *project management* ont été conclus et que la société SOCIETE2.) S.à r.l. a émis des factures afférentes. Dans le projet de résiliation conventionnelle soumis par la partie SOCIETE1.) S.A. à la société SOCIETE2.) S.à r.l., celle-ci a indiqué le montant de 417.620,06 euros qu'elle redevrait en vertu des contrats de *project management* (pièce 14 de SOCIETE2.), Annexe, page 5/8, commentaire n° 9), ce projet étant censé couvrir du moins toutes les revendications

récioproques résultant du contrat-cadre et des contrats particuliers. Le préjudice de « plusieurs millions » que SOCIETE1.) S.A. a déclaré avoir subi à son tour par contre n'est pas circonstancié et, selon les éléments auxquels le Tribunal peut avoir égard, n'a pas encore été formalisé par une demande en justice.

Le Tribunal considère dès lors que la créance invoquée en compensation a un caractère suffisamment vraisemblable et a été formulée avec toute la diligence nécessaire pour justifier une surséance à statuer.

Si le Tribunal peut constater dès à présent que la créance de bail à loyer existe à hauteur de 45.045 euros, il y a cependant lieu de réserver la condamnation et l'exécution provisoire.

5. APPRECIATION - PERIODE DE JUILLET 2019 A OCTOBRE 2020

La recevabilité de la requête pour la période de juillet 2019 à octobre 2020 n'a pas fait l'objet de contestations.

Pour la période de juillet 2019 à octobre 2020, la partie SOCIETE1.) S.A. réclame le paiement d'un montant de $16 \times 4.095 = 65.520$ euros. Elle considère que le contrat de bail est toujours en cours et que les locaux sont à disposition de SOCIETE2.) S.à r.l.. Celle-ci considère au contraire que toute relation contractuelle a pris fin en juin 2019, qu'elle n'a plus accès aux locaux et que ceux-ci ne sont plus à sa disposition depuis cette date.

Il est constant en cause que SOCIETE2.) S.à r.l. n'a jamais résilié explicitement le contrat de bail ; elle ne soutient d'ailleurs pas l'avoir fait.

La question se pose ensuite si la société SOCIETE1.) S.A. a procédé à la résiliation du contrat bail.

Le Tribunal observe que le dossier ne contient aucune pièce documentant une résiliation explicite du contrat de bail par la société SOCIETE1.) S.A., la résiliation du 24 juillet 2019 ayant porté sur le « contrat cadre » et « tous les contrats particuliers y relatifs ».

Il faut aussi relever que l'« arrangement conventionnel » devait inclure le contrat de bail dans l'esprit de SOCIETE2.) S.à r.l., mais ne devait pas l'inclure (sauf à élargir son champ à d'autres sociétés) selon le projet de la société SOCIETE1.) S.A.. Aucune conclusion concernant le sort du contrat de bail ne peut dès lors être tirée de ces documents.

La société SOCIETE2.) S.à r.l. considère toutefois que la résiliation du contrat cadre et des contrats particuliers emporte résiliation du contrat de bail puisque ce dernier ferait partie du même ensemble de contrats.

Pour la société SOCIETE1.) S.A. par contre, seule une résiliation par lettre recommandée ne peut produire d'effet, et le contrat de bail ne s'inscrirait pas dans un ensemble contractuel.

5.1. Quant à l'exigence d'un recommandé

S'il est vrai que le contrat de bail soumet toute résiliation à la formalité de la lettre recommandée, rien ne permet cependant d'admettre que les parties aient voulu que cette formalité conditionne la validité même de la résiliation (*ad validitatem*), de sorte qu'il y a lieu de conclure qu'il s'agissait d'une formalité prescrite à des fins probatoires (*ad probationem*).

Le Tribunal constate en particulier à ce titre que l'article 13 du contrat-cadre prévoit également la résiliation par lettre recommandée ; malgré tout, la société SOCIETE1.) S.A. a résilié ce contrat par courrier électronique du 24 juillet 2019 (pièce n° 15) et considère à ce jour que cette résiliation est valable. Elle ne saurait dès lors soutenir, pour une clause similaire convenue entre les mêmes parties, que la lettre recommandée constituerait une formalité conditionnant nécessairement la validité de la résiliation.

Au contraire, c'est bien la portée de cette résiliation du 24 juillet 2019 qu'il convient d'apprécier, et il n'est pas contesté que ladite résiliation ait eu lieu ; la prescription de la lettre recommandée à titre de preuve de la résiliation ne porte dès lors pas à conséquence en l'espèce.

5.2. Quant à l'ensemble de contrats

Tel que relevé ci-dessus, il n'y a pas d'indivisibilité entre les contrats.

Un ensemble de contrats peut cependant également être donné en cas de simple interdépendance entre les contrats.

L'interdépendance contractuelle est la caractéristique d'un ensemble de contrats dont l'imbrication des prestations donne naissance à l'opération globale voulue par les parties, de telle sorte que l'opération globale ne peut pas se réaliser si un seul des contrats fait défaut et que, réciproquement, chaque contrat perd sa raison d'être en cas d'échec de l'opération globale.

En cas d'interdépendance contractuelle, plusieurs contrats participent à une opération économique d'ensemble et ne peuvent que coexister ou disparaître simultanément.

Des contrats forment un ensemble contractuel lorsqu'ils concourent tous à la réalisation d'une même opération économique.

En l'espèce, les différents contrats poursuivaient un objectif économique commun, à savoir les prestations de project management pour compte de la société SOCIETE1.)

S.A. La société SOCIETE2.) S.à r.l., spécialisée dans ce domaine, ne pouvait en effet prêter de tels services à autrui au Grand-Duché. Le contrat de bail s'inscrit dès lors dans le même objectif économique que le contrat-cadre et les trois contrats particuliers.

Mais pour justifier des conséquences aussi importantes que l'anéantissement en cascade de contrats, la poursuite d'un objectif économique commun, même si elle constitue l'indice de leur éventuelle association dans l'esprit des parties, n'est pas suffisante. A l'échelle de groupes de contrats, comme à celle du contrat, il n'y a pas fusion des intérêts des parties. La notion de cause ne peut, sous le qualificatif de clause globale du contrat ou d'un groupe de contrats, servir de fondement à l'anéantissement en cascade des contrats de ce groupe. Seule la prise en considération de la volonté commune des parties en ce sens peut justifier une telle solution (TA Lux., 19 mai 2010, n° 229611).

Quant à l'intention commune des parties, le Tribunal observe qu'aucune clause ne lie expressément les différents contrats ; en particulier, le contrat-cadre n'encadre que les contrats particuliers de *project management*.

Néanmoins, cette intention commune ne doit pas nécessairement être explicite, mais peut se déduire de l'économie d'ensemble des contrats. Il convient dès lors d'analyser le contexte d'ensemble pour déterminer la volonté des parties et pour savoir s'il y a eu ou non résiliation du contrat de bail. Pour ce faire, le Tribunal se base à la fois sur les stipulations contractuelles au moment de la conclusion du contrat que sur le comportement des parties en juin 2019.

5.2.1. Stipulations contractuelles initiales

La société SOCIETE2.) S.à r.l. n'avait au Grand-Duché de Luxembourg pas d'autres clients que la société SOCIETE1.) S.A., et ce en vertu d'une clause d'exclusivité convenue entre parties.

Il s'ajoute que le contrat de bail prévoit explicitement que le local n'est donné en location que sous la condition qu'il reste affecté exclusivement à l'activité du locataire, activité qui à l'époque de la signature du bail et dans les prévisions des parties, ne pouvait être que l'activité de *project management* pour compte de la société SOCIETE1.) S.A..

S'il est vrai qu'après la résiliation du contrat-cadre, la société SOCIETE2.) S.à r.l. était déliée de la clause d'exclusivité, il n'en est pas moins qu'elle n'avait jusqu'à cette date pas pu développer d'autre activité au Luxembourg. En outre, les bureaux loués à SOCIETE2.) S.à r.l. étaient, d'après les explications non autrement contestées à l'audience, intégrés non seulement dans les locaux mais également dans l'environnement de travail de la société SOCIETE1.) S.A.. La clause d'exclusivité a été

stipulée dans le contrat-cadre dans l'intérêt de la société SOCIETE1.) S.A. qui a ainsi voulu éviter tout « conflit d'intérêts ». Dans ce cadre, il ne peut avoir été de la volonté de SOCIETE1.) S.A. de maintenir le contrat de bail et de voir ainsi les entreprises concurrentes sur le marché luxembourgeois défiler dans ses bureaux en tant que nouveaux clients de la société SOCIETE2.) S.à r.l..

5.2.2. Comportement des parties en juin 2019

Il ne résulte tout d'abord d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE2.) S.à r.l ait continué à occuper les bureaux, ni même que ces bureaux soient encore à sa disposition. Il n'est dès lors pas établi que le contrat de bail ait connu une quelconque exécution postérieurement au 30 juin 2019.

En outre, le tribunal constate que si la société SOCIETE1.) S.A. a facturé de façon régulière les loyers sur une base mensuelle jusqu'au premier juin 2019, elle n'a ensuite plus émis de facture pendant 10 mois, avant d'émettre de façon groupée des factures en date du 7 avril 2020. S'il est vrai qu'en principe, les loyers peuvent être facturés et réclamés endéans le délai de prescription, ce changement subit d'attitude n'en peut pas moins être pris en compte par le Tribunal comme indice pour déterminer quelle était la volonté des parties en juin 2019.

5.2.3. Conclusion

Le Tribunal déduit de l'ensemble de ces éléments que le contrat-cadre et le contrat de bail s'intègrent dans un ensemble de contrats et qu'il n'était dans l'intention d'aucune des parties de continuer le contrat de bail après résiliation des autres contrats.

La résiliation qui a été prononcée concernant le contrat-cadre et les contrats particuliers, et qui s'inscrit dans une volonté de cesser l'ensemble de la collaboration entre SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE2.) S.à r.l, implique dès lors nécessairement la résiliation du contrat de bail.

Le contrat de bail ayant ainsi été résilié en juin 2019, les loyers subséquents ne sont plus dus, de sorte qu'il convient de débouter la société SOCIETE1.) S.A. de sa demande afférente.

6. RESILIATION ET DEGUERPISSEMENT

Puisque le contrat a été résilié en juin 2019, il y a lieu de rejeter la demande en résiliation judiciaire, faute d'objet.

Quant à la demande en déguerpissement, le Tribunal observe que la partie demanderesse a soutenu à l'audience que les lieux seraient occupés « ou du moins à disposition » de la partie défenderesse. Puisque la partie demanderesse ne soutient ainsi

pas avec certitude qu'il y aurait occupation des lieux et qu'aucun élément du dossier ne permet de conclure que tel est le cas, le Tribunal décide de ne pas faire droit.

7. DEMANDES ACCESSOIRES

L'appréciation de la demande en paiement d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive dépend en partie de la question de savoir s'il y a lieu à compensation judiciaire ou non ; il y a dès lors lieu de réserver cette demande.

Il y a également lieu de réserver les indemnités de procédure, ainsi que les frais.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande à 110.565 euros et la **déclare** recevable ;

donne acte à la société SOCIETE2.) S.à r.l. de sa demande reconventionnelle portant sur la somme de 15.000 euros à titre de dommages-intérêts et de 10.000 euros à titre d'indemnité de procédure et les **déclare** recevables ;

- période d'août 2018 à juin 2019

déclare la requête recevable en ce qui concerne la somme de 45.045 euros ;

dit la demande fondée en principe pour le montant de 45.045 euros à titre d'arriérés de loyer ;

réserve la demande en condamnation de la société SOCIETE2.) S.à r.l. au paiement de la somme de 45.045 euros et la demande relative à l'exécution provisoire de cette condamnation ;

sursoit à statuer en vue d'une éventuelle compensation judiciaire avec la demande reconventionnelle à hauteur de 494.609,81 euros formulée devant le Tribunal d'Arrondissement du Luxembourg par assignation du 20 mars 2020 ;

- période de juillet 2019 à octobre 2020 ;

déclare la requête recevable pour la somme de 65.520 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu de renvoyer le litige devant le Tribunal d'Arrondissement ;

déclare la demande non fondée ;

partant **déboute** la société SOCIETE1.) S.A. de sa demande en condamnation de la société SOCIETE2.) S.à r.l. en paiement de la somme de 65.520 euros à titre d'arriérés de loyer ;

- autres demandes

déclare la demande en résiliation du contrat de bail et la demande en déguerpissement non fondées ;

réserve la demande en dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive ;

réserve les demandes relatives aux indemnités de procédure ;

réserve les frais et les dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Jean-Luc PUTZ, Juge de Paix à Luxembourg, assisté de Cheryl URY, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Jean-Luc PUTZ

(s.) Cheryl URY