

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1946/23

L-BAIL-180/22

L-BAIL-556/22

### Audience publique du 28 juin 2023

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

dans la cause

e n t r e

-|-

**SOCIETE1.) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

#### partie demanderesse

comparant à l'audience par Maître Marjorie DABROWSKI, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**SOCIETE2.) s.a.**, société anonyme de droit belge, établie et ayant son siège social à **B-ADRESSE2.)**, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéroNUMERO2.), dont la succursale luxembourgeoise est établie et a son siège social à **L-ADRESSE3.)**, 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

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 LUXEMBOURG, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Deniz TESONE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-II-

**SOCIETE2.) s.a.**, société anonyme de droit belge, établie et ayant son siège social à **B-ADRESSE2.)**, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro NUMERO2.), dont la succursale luxembourgeoise est établie et a son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.)

### **partie demanderesse**

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 LUXEMBOURG, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Deniz TESONE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**SOCIETE1.) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

### **partie défenderesse**

comparant à l'audience par Maître Marjorie DABROWSKI, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

L'affaire -I- fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 avril 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 mai 2022.

Lors de la prédite audience, la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL se présenta pour la société anonyme de droit belge SOCIETE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 octobre 2022. Par la suite, elle fut refixée pour contrôle au 21 novembre 2022.

L'affaire -II- fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 octobre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 11 novembre 2022.

Lors de la prédite audience, Maître Bernard FELTEN se présenta pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et l'affaire fut fixée pour contrôle au 21 novembre 2022 ensemble avec l'affaire sub I).

Par la suite, les deux rôles furent fixés pour contrôle au 30 novembre 2022. Lors de cette audience, les deux rôles furent fixés aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 février 2023.

A la prédite audience, Maître Marjorie DABROWSKI, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, et Maître Deniz TESONE, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, ce dernier en représentation de la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les deux rôles en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis en raison de l'arrêt de maladie prolongé du juge,

**le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe le 8 avril 2022, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a fait convoquer la société de droit belge SOCIETE2.) S.A. (ci-après : la société SOCIETE2.) S.A.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- s'entendre condamner à exécuter la transaction conclue entre parties, soit à lui payer la somme de 111.493,23 euros à titre de frais de remise en état, avec les intérêts légaux prévus par l'article 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004, sinon avec les intérêts légaux ordinaires, à partir du 19 mars 2021, date de la première mise en demeure, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 81.900 euros à titre d'indemnité d'indisponibilité de six mois de loyer, avec les intérêts légaux prévus par l'article 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004, sinon avec les intérêts légaux ordinaires, à partir du 19 mars 2021, date de la première mise en demeure, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 10.000 euros à titre d'indemnisation pour frais d'avocat exposés ;
- s'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) S.à r.l. demande encore au tribunal d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-Bail-180/22 du rôle.

Par requête déposée au greffe le 6 octobre 2022, la société SOCIETE2.) S.A. a fait convoquer la société SOCIETE1.) S.à r.l. à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et d'occupation sans droit ni titre, aux fins de :

- principalement, s'entendre condamner à lui rembourser la somme de 135.018 euros à titre de garantie bancaire indûment encaissée, avec les intérêts légaux à partir du 30 mars 2021, date du prélèvement indu de la garantie bancaire, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- subsidiairement, :
  - voir ordonner la nullité, sinon la rescision de la transaction du 15 décembre 2017 pour violence économique viciant le consentement de la requérante, sinon pour défaut de cause eu égard à la contrepartie dérisoire de la défenderesse équivalant à une absence de cause ;
  - voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation sur base du dernier loyer conventionnel applicable, soit à un montant total de 49.131,49 euros correspondant à un montant de 14.037,57 euros par mois d'occupation ;
  - partant, par compensation avec la somme de 99.285,99 euros indûment versée à la défenderesse au titre des articles 2 et 3 de la transaction, s'entendre condamner à lui restituer la somme de 50.154,50 euros, avec

- les intérêts légaux à partir de la date du jugement à intervenir, sinon de sa notification, jusqu'à solde ;
- plus subsidiairement, s'entendre condamner à lui rembourser la somme de 135.018 euros indûment prélevée par la défenderesse sur la garantie bancaire, sur base des articles 1134 et 6-1 du code civil pour défaut de loyauté et d'abus de droit ;
  - s'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
  - voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE2.) S.A. demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) S.à r.l. à lui payer la somme de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-Bail- 556/22 du rôle.

Dans un souci d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des deux rôles.

Il est constant en cause que suivant deux contrats de bail commerciaux conclus en date du 23 octobre 2001, pour une durée de douze ans à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à la société SOCIETE2.) S.A. plusieurs surfaces commerciales au sein d'un immeuble ayant deux entrées, sises à Luxembourg, au ADRESSE4.) et au ADRESSE5.).

Suite à un transfert de propriété en date du 6 octobre 2015, ces contrats de bail ont été repris par la société SOCIETE1.) S.à r.l.

Par avenants du 8 décembre 2015, le loyer a été augmenté au montant de 11.362,30 euros hors TVA à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2015.

Le 20 mai 2016, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a résilié les baux avec effet au 31 décembre 2016.

Suivant jugements des 19 janvier 2017 et 10 juillet 2017, la société SOCIETE2.) S.A. s'est vu accorder un premier sursis commercial jusqu'au 30 juin 2017 et un deuxième sursis commercial jusqu'au 31 décembre 2017.

La société SOCIETE2.) S.A. ayant souhaité rester dans les lieux loués jusqu'au 16 avril 2018, les parties ont conclu une convention transactionnelle en date du 15 décembre 2017 (ci-après : la Transaction).

Le 5 février 2018, la société SOCIETE2.) S.A. a constitué une garantie bancaire à première demande d'une somme de 140.000 euros en faveur de la société SOCIETE1.) S.à r.l. en garantie de la bonne exécution de toutes les obligations lui incombant en vertu de la Transaction, conformément à l'article 7 de celle-ci.

La société SOCIETE2.) S.A. a libéré les lieux loués en date du 16 avril 2018 et un état des lieux de sortie contradictoire a été réalisé à cette même date par l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER de l'étude d'huissiers de

justice Carlos CALVO, le procès-verbal de constat y relatif ayant été dressé en date du 22 juin 2018.

Le 30 mars 2021, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a fait appel à la garantie bancaire constituée par la société SOCIETE2.) S.A. en exécution de la Transaction pour la somme totale de 140.000 euros.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. expose qu'aux termes de l'article 5 de la Transaction, la société SOCIETE2.) S.A. se serait engagée à prendre en charge les frais des travaux de remise en état des lieux loués tels qu'énumérés dans un état des lieux de sortie contradictoire à réaliser par un huissier de justice et à chiffrer par un professionnel mandaté par la société SOCIETE1.) S.à r.l., à hauteur de la contre-évaluation faite par un professionnel luxembourgeois choisi par les parties sur demande de la société SOCIETE2.) dans l'hypothèse où l'évaluation faite par le professionnel choisi par la société SOCIETE1.) S.à r.l. serait manifestement excessif et contraire aux pratiques du marché.

Conformément à cette stipulation, les parties auraient procédé à un état des lieux de sortie contradictoire réalisé par l'huissier de justice Carlos CALVO dont les constatations, consignées dans son procès-verbal de constat du 22 juin 2018, seraient sans appel, à savoir que les lieux auraient été dans un état de délabrement pur et simple, que la locataire aurait complètement ruiné les lieux.

Elle soutient que contrairement à ce qu'affirme la société SOCIETE2.) S.A., il n'y aurait pas d'état des lieux d'entrée, et que le contrat de bail stipulerait que la locataire reconnaît avoir reçu les lieux en bon état locatif et que les réparations locatives sont à la charge exclusive de la locataire qui s'engage à les faire effectuer par des corps de métier spécialisés et dans les meilleurs délais.

Sur base dudit procès-verbal de constat d'huissier, elle aurait, toujours conformément à l'article 5 de la Transaction, mandaté l'architecte PERSONNE3.), un professionnel de la construction, qui aurait, aux termes d'un devis du 25 septembre 2018, retenu que le montant des travaux de remise en état à effectuer s'élevait à une somme de 302.064,75 euros TTC.

Au regard du constat d'huissier et dudit devis, il aurait été normal qu'elle a demandé à la société SOCIETE2.) S.A. de procéder au remboursement de cette somme par courrier du 25 septembre 2018, mais celle-ci aurait refusé de ce faire, alors que selon l'article 5 de la Transaction « *La société SOCIETE2.) s'engage à prendre en charge le montant de ces travaux ce qui constitue une condition essentielle et déterminante du consentement de la société SOCIETE1.) aux termes de la présente transaction* ».

Ce ne serait que par courrier du 23 juillet 2019 que la société SOCIETE2.) S.A. aurait, conformément à l'article 5 de la Transaction, demandé de contre-évaluer le chiffrage de l'architecte PERSONNE3.), et les parties auraient alors décidé ensemble de mandater à cet effet l'expert Bertrand SCHMIT par lettre collective du 23 juillet 2019.

Suivant son rapport du 7 décembre 2020, diffusé aux parties le 10 février 2021, l'expert Bertrand SCHMIT aurait contre-évalué les travaux de remise en état à effectuer à la somme de 251.493,23 euros TTC, au paiement de laquelle elle pourrait dès lors valablement prétendre.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. précise que la société SOCIETE2.) S.A. n'aurait procédé au paiement de la note d'honoraires de l'expert Bertrand SCHMIT que presque deux mois après la finalisation du rapport, de sorte qu'elle serait malvenue à reprocher tout retard prétendument volontaire dans le chef de la bailleresse.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. fait encore valoir que jusqu'à la diffusion du rapport de l'expert Bertrand SCHMIT, elle n'aurait pas pu procéder aux travaux de remise en état et relouer son local, qui aurait été immobilisé, de sorte qu'elle aurait subi un préjudice certain et qu'elle pourrait partant prétendre à ce titre au paiement d'une indemnité d'immobilisation correspondant à six mois de loyers, soit à une somme de 81.900 euros, dont elle aurait également réclamé le paiement à la société SOCIETE2.) suivant courrier du 5 mars 2021.

En dépit de plusieurs relances, la société SOCIETE2.) S.A. ne se serait toutefois pas acquittée de la somme réclamée de  $(251.493,23 + 81.900 =) 333.393,23$  euros, de sorte qu'elle aurait finalement fait appel à la garantie bancaire de 140.000 euros en date du 30 mars 2021 et elle aurait réclamé une dernière fois le paiement du solde redû de 193.393,23 euros par courrier du 20 avril 2021.

Par courrier du 3 mai 2021, la société SOCIETE2.) S.A. aurait enfin réagi en soutenant de façon surprenante qu'elle devait seulement prendre en charge les travaux de dépose des plafonds et des cloisons, la reprise des trous sur la façade et la pose d'une main courante qui se chiffraient à une somme de 6.032 euros.

Ce refus serait manifestement abusif et témoignerait de mauvaise foi au vu de l'évaluation faite par l'expert Bertrand SCHMIT en conformité avec l'article 5 de la Transaction qui lierait la société SOCIETE2.) S.A. conformément aux articles 1134 et 2052 du code civil.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. relève à cet égard que l'article 5 de la Transaction prévoirait que l'huissier énumère les travaux à entreprendre, que la société SOCIETE2.) S.A. n'aurait jamais critiqué le constat d'huissier dressé contradictoirement et que l'évaluation aurait été faite sur base dudit constat d'huissier.

Eu égard à l'attitude abusive et déloyale de la société SOCIETE2.) S.A., il y aurait encore lieu de condamner celle-ci à lui payer une somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil.

La société SOCIETE2.) S.A. conteste les prétentions adverses tant en leur principe que quant aux montants réclamés.

Elle fait valoir qu'elle n'aurait pas réussi à trouver un nouveau local disponible avant le 16 avril 2018, de sorte qu'elle aurait été obligée de négocier une solution avec la société SOCIETE1.) S.à r.l. pour pouvoir se maintenir dans les lieux loués à l'expiration, en date du 15 décembre 2017, du deuxième sursis commercial lui accordé suivant jugement du 10 juillet 2017.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. lui aurait énormément mis la pression pour signer la Transaction, sous la menace d'une action en déguerpissement.

Elle insiste pour dire qu'elle aurait largement insisté auprès de la société SOCIETE1.) S.à r.l. pour que les parties se mettent d'accord, avant la signature de la Transaction, sur la nature des travaux à réaliser et l'état dans lequel la bailleuse souhaitait recevoir les lieux loués, mais que celle-ci n'y aurait pas été réceptive et aurait, au contraire, insisté sur la signature rapide de la Transaction dans l'unique but de surprendre la locataire par des demandes indemnitaires abusives en lui facturant des travaux indus après la signature de la Transaction.

La société SOCIETE2.) S.A. fait ensuite valoir que lors de la prise de possession des lieux loués, ceux-ci auraient été dans un état brut, ce qui serait dûment établi par les différentes factures relatives aux aménagements et rafraîchissements réalisés par elle en début et en cours de bail, par les photographies prises par la société SOCIETE3.) lors de l'entrée dans les lieux en novembre 2005 d'un franchisé de la société SOCIETE2.) S.A., par la correspondance témoignant d'un sinistre des eaux ayant affecté l'état des lieux loués, par les attestations testimoniales établies par les dirigeants des sociétés en charge des aménagements réalisés par la société SOCIETE2.) S.A. lors de l'entrée dans les lieux, et par la comparaison de ces éléments avec les constats de l'huissier CALVO lors de la remise des clefs à la fin du bail, qui établiraient que l'état à la sortie était même meilleur qu'au jour de la prise de possession des lieux.

La remise en pristin état stipulée par l'article 5 de la Transaction correspondrait partant à une remise à l'état brut, avec retrait des aménagements et du mobilier de la société SOCIETE2.) S.A. - de l'aveu même de la bailleuse dans son courriel du 7 décembre 2017 -, et compte tenu de l'usure normale causée par plus de quinze années d'activité.

L'état des lieux de sortie ne ferait d'ailleurs référence à aucun travail à entreprendre puisque cela outrepasserait les prérogatives d'un huissier de justice. Une interprétation littérale entraînerait donc une absence totale de prise en charge des éventuels travaux à effectuer après la remise des clefs, faute de travaux énumérés dans l'état des lieux de sortie.

En signant la Transaction, les parties auraient donc simplement convenu de fixer le quantum de leurs prétentions respectives par le biais de l'émission d'un devis soumis à contre-évaluation, mais non pas l'étendue des travaux résultant de l'obligation de remise en pristin état, dont l'appréciation aurait été réservée au juge, et sa signature ne porterait pas en soi acceptation des travaux y énoncés dans leur principe, ce qui aurait d'ailleurs été rappelé dans la lettre de mission mandatant l'expert Bertrand SCHMIT dans les termes suivants : « *En aucun cas la présente mission d'expertise ne portera sur la détermination de la nature et/ou*

*de l'étendue des travaux qui pourraient être assumés par SOCIETE2.) en vertu de la Transaction et du Contrat de bail ».*

Sur insistance de la société SOCIETE1.) S.à r.l. et pressée par le temps en raison de l'approche de l'expiration du sursis, elle aurait dû accepter de signer la clause ajoutée par la bailleuse et visant à la prise en charge des frais de mise aux normes des locaux directement liés à son activité, laquelle serait erronée et abusive car le contrat de bail ne prévoirait pas d'obligations de mises aux normes à sa charge qu'elles soient ou non liées à son activité commerciale. Cette précision aurait manifestement été intégrée par la bailleuse afin d'essayer de faire peser sur la locataire des obligations qui étaient en vertu de l'article 1719 du code civil à la charge de la bailleuse pendant toute la durée du bail et qu'elle serait restée en défaut d'exécuter pendant plus de quinze années.

Cette clause erronée ne serait partant pas susceptible de produire le moindre effet pour être ambiguë et manifestement contraire aux dispositions du contrat de bail qui seules feraient foi au regard du renvoi opéré par la Transaction, et devrait partant être interprétée en sa faveur conformément à l'article 1162 du code civil.

Les travaux de mise aux normes réclamés par la société SOCIETE1.) S.à r.l. ne seraient en tout état de cause pas directement liés aux activités de la société SOCIETE2.) S.A., de sorte qu'ils ne sauraient être couverts par la Transaction, mais consisteraient en des grosses réparations propres à l'immeuble dans son ensemble (chauffage - sanitaire - ventilation, électricité et ascenseur) non imposées par le contrat de bail à la société SOCIETE2.) S.A. et partant de toute façon à la charge de la bailleuse.

La bailleuse resterait en outre en défaut d'établir quelles seraient les normes qui auraient dû être respectées par la société SOCIETE2.) S.A.

La société SOCIETE2.) S.A. précise également que le dossier technique et les attestations testimoniales qu'elle verse en cause établiraient qu'elle a hérité d'installations obsolètes et vétustes que la bailleuse n'aurait jamais remplacées.

De fait, les seuls travaux omis par elle dans le cadre de la remise en pristin état de la cellule commerciale se chiffrent à une somme de 4.982 euros et il s'agirait des travaux suivants :

- *Curage (point 1 du Devis) :*

- *Dépose de la cloison encloisonnant l'ouverture de l'ascenseur (RDC) (évalué par l'expert SCHMIT à EUR 200.- HT)*
- *Dépose des doublages et cloisons légères dégradées et hors d'usage (RDC) (évalué par l'expert SCHMIT à EUR 662.- HT)*

- *Façade (point 2 du Devis) :*

- *la reprise des trous et habillages des tôles de façades (tôle verte) (évalué par l'expert SCHMIT à EUR 120.- HT)*

- *Serrurerie (point 3 du Devis) :*

- *Pose d'une main courante dans l'escalier (évalué par l'expert SCHMIT à EUR 4.000.- HT).*

Tous les autres postes de l'expertise Bertrand SCHMIT correspondraient à des travaux d'amélioration, de mise à neuf ou de mise aux normes sans aucun rapport avec l'état d'origine de la cellule commerciale.

Par voie de conséquence, il conviendrait de condamner la société SOCIETE1.) S.à r.l. à lui rembourser la somme de (140.000 – 4.982 =) 135.018 euros illicitement prélevée sur la garantie bancaire.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait juger que l'article 5 de la Transaction prévoit le transfert de l'obligation de mise aux normes vers la société SOCIETE2.) S.A. et son obligation de prendre en charge les prestations listées aux points 4, 5 et 10 de l'expertise Bertrand SCHMIT, il y aurait lieu « d'ordonner » la nullité, sinon la rescision de la transaction :

- principalement pour violence économique au regard de l'exploitation par la bailleuse de l'état de dépendance économique de la société SOCIETE2.) S.A., sur base des articles 2053 et 1111 du code civil,
- sinon pour défaut de cause au regard de la concession dérisoire accordée par la société SOCIETE1.) S.à r.l., à savoir celle de renoncer à son droit d'agir en déguerpissement en contrepartie de l'obligation de la société SOCIETE2.) S.A. de verser un loyer correspondant au double du loyer prévu par le contrat de bail et, à suivre l'interprétation contestée de la bailleuse, de celle de supporter le coût de travaux de mise aux normes et de remise à neuf des lieux pour plus de 300.000 euros.

A titre plus subsidiaire, il résulterait clairement des développements qui précèdent que la bailleuse entend s'enrichir au détriment de la société SOCIETE2.) S.A. en mettant à sa charge des travaux qui n'auraient jamais été exécutés à ses frais et qui seraient dépourvus de toute utilité, et ce alors même qu'il lui aurait appartenu de réaliser de tels travaux pendant toute la durée du contrat de bail si elle n'avait pas profité de la situation de faiblesse de la locataire en signant la Transaction. Le bénéfice réel que pourrait retirer la société SOCIETE1.) S.à r.l. de l'exécution de ces travaux serait purement fictif, alors que la charge imposée à la société SOCIETE2.) S.A. serait exorbitante et excéderait 300.000 euros.

Compte tenu de ce déséquilibre patent, l'exécution de la Transaction selon l'interprétation stricte de la société SOCIETE1.) S.à r.l. tournerait à l'abus de droit en créant au profit de la celle-ci un avantage disproportionné à la charge corrélative de la société SOCIETE2.) S.A., de sorte que conformément à l'article 1134 du code civil et de l'article 6-1 du même code, la société SOCIETE1.) S.à r.l. n'aurait pas été en droit d'imposer la prise en charge desdits travaux, sauf à violer l'article 6-1 du code civil.

La société SOCIETE2.) S.A. soutient ensuite qu'elle aurait dûment exécuté les obligations stipulées à sa charge par la Transaction, à savoir le paiement d'une indemnité d'occupation de 82.444,44 euros hors TVA et la constitution d'une garantie bancaire à première demande d'un montant de 140.000 euros.

Elle insiste encore pour dire que le retard pris dans la contre-évaluation serait exclusivement imputable à la société SOCIETE1.) S.à r.l. qui aurait d'abord entravé la nomination d'un expert et ensuite tardé à remettre à l'expert les documents sollicités par celui-ci et nécessaires à l'exercice de sa mission, pour se désintéresser enfin de l'état d'avancement de l'expertise.

La société SOCIETE2.) S.A. précise encore que les lieux loués sont occupés depuis le 18 octobre 2021 par l'enseigne SOCIETE4.).

Or, il résulterait d'un article avec photographies de SOCIETE5.), d'une part, que la relocation des lieux loués a nécessité des travaux de gros œuvre, par nature à charge du bailleur, et, d'autre part, que les aménagements, sols, peintures et autres éléments propres à l'enseigne SOCIETE4.) n'ont rien en commun avec l'état d'origine des lieux loués, de sorte que la remise en leur état brut d'origine aurait même facilité les travaux du nouveau locataire qui aurait sinon été contraint de se livrer à de nombreux travaux de dépose. La société SOCIETE2.) S.A. fait encore remarquer que les activités de restauration exercées par SOCIETE4.) seraient sans lien avec les siennes, ce qui rendrait particulièrement malvenues les prétentions de la société SOCIETE1.) S.à r.l. concernant la mise aux normes en lien avec les activités de la société SOCIETE2.) S.A.

La société SOCIETE2.) S.A. ajoute que la société SOCIETE1.) S.à r.l. aurait très certainement choisi de faire durer l'expertise puisqu'elle aurait été consciente que son futur locataire, l'enseigne SOCIETE4.), n'allait pas prendre possession des lieux et lancer son activité de restauration en période de crise sanitaire et de fermeture des restaurants.

Ce serait dès lors de mauvaise foi que la société SOCIETE1.) S.à r.l. réclame un dédommagement à hauteur de 81.900 euros au titre de la « *durée excessive de l'expertise et à l'immobilisation du local* », et qu'il y aurait partant lieu de rejeter sa demande de ce chef.

Il serait en réalité parfaitement clair que la bailleuse tenterait d'alléger la charge de ses propres obligations de délivrance vis-à-vis de SOCIETE4.) en essayant de reporter ces coûts sur son ancienne locataire.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. soulève l'irrecevabilité de la demande en rescision de la Transaction en faisant valoir que conformément à l'article 1118 du code civil, l'action en rescision du contrat ou en réduction des obligations devrait être exercée dans un délai d'un an à compter de la conclusion du contrat, et qu'en l'espèce, la transaction a été conclue le 15 décembre 2017 et que le fondement de celle-ci n'aurait jamais été remis en cause jusqu'à la date de la requête adverse du 6 octobre 2022.

Elle conclut ensuite au rejet de la demande en nullité de la Transaction en faisant valoir que l'argumentaire de la partie adverse, de par son caractère soudain et du fait qu'il est formulé plus de quatre ans après la signature de la Transaction, serait plus que surprenant.

Elle conteste ensuite avoir exercé une quelconque pression sur la locataire dans le cadre des négociations de la Transaction, respectivement qu'elle n'aurait pas été ouverte à la discussion et aurait souhaité imposé ses conditions à la société SOCIETE2.), tout en soulignant que c'est celle-ci qui l'a approchée aux fins de négociations d'un accord lui permettant de rester dans les lieux loués jusqu'au mois d'avril 2018 puisqu'elle se trouvait dans une situation difficile, et que ces négociations auraient été menées par les avocats des parties, de sorte qu'il ne saurait lui être reproché que les négociations auraient été menées d'une telle manière à entraîner une quelconque violence dans le chef de la société SOCIETE2.) S.A.

Elle conteste également le prétendu défaut de concessions réciproques, en soutenant être d'avis que les concessions entre parties auraient été plus qu'équilibrées puisque dans le cas contraire la société SOCIETE2.) S.A. n'aurait tout simplement pas commencé à exécuter la Transaction. Elle rappelle qu'elle aurait fait preuve de beaucoup de largesses à l'égard de sa locataire en ce sens que selon le jugement du 19 janvier 2017, celle-ci a bénéficié d'une première largesse puisqu'un sursis de six mois lui a été accordé, que selon le jugement du 18 juillet 2017, celle-ci a bénéficié d'une deuxième largesse puisqu'un deuxième sursis de six mois lui a été accordé, et que la Transaction conclue entre parties aurait permis à la société SOCIETE2.) S.A. de pallier son souci de pouvoir poursuivre ses activités et ses emplois.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. ajoute qu'il résulterait des propres courriers de la société SOCIETE2.) que celle-ci a toujours reconnu l'existence d'un contrat résultant des termes transactionnels conclus en décembre 2017 et que les débats se limiteraient à la nature et à l'étendue des obligations de remise en état, sans jamais remettre en cause la Transaction.

La locataire aurait donc été tout à fait libre de quitter les lieux et de ne pas consentir à la Transaction, ce qu'elle n'a toutefois pas fait.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. demande enfin le rejet du document intitulé « SOCIETE2.) DOSSIER TECHNIQUE » et versé en cause par la partie adverse en tant que pièce n° 41 au motif qu'il s'agirait d'un document unilatéral interne fabriqué pour les seuls besoins de la cause, ainsi que des attestations testimoniales versées en cause par la partie adverse au motif qu'elles ne seraient ni précises ni concordantes et que leurs auteurs seraient en outre salariés de la société SOCIETE2.) S.A.

Le tribunal saisi, statuant en matière de bail commercial, est compétent *ratione materiae* pour connaître des demandes.

Les demandes, introduites dans les formes et délais de la loi, sont encore recevables à cet égard.

1. Quant à la demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l. à titre de frais de remise en état et à la demande de la société SOCIETE2.) S.A. à titre de remboursement de la garantie bancaire

A titre liminaire, il convient de préciser qu'en raison de l'anéantissement rétroactif résultant de la nullité, respectivement de la rescision d'une convention, la logique juridique imposerait en principe au tribunal d'examiner en premier lieu la demande de la société SOCIETE2.) S.A. en nullité, sinon en rescision de la Transaction, même si cette demande n'est pas formulée à titre principal.

Dans la mesure où la société SOCIETE2.) S.A. demande toutefois à titre principal l'exécution de la Transaction, ne remettant en effet en cause que l'interprétation donnée par la société SOCIETE1.) S.à r.l. à l'article 5 de la Transaction et, partant, l'étendue des obligations résultant pour elle de cette Transaction, et reconnaissant ainsi explicitement la validité de celle-ci, elle n'est plus recevable à demander par la suite, à titre subsidiaire, la nullité, sinon la rescision de celle-ci.

Dans ces conditions, le tribunal peut valablement examiner le bien-fondé de la demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l. à titre de frais de remise en état ainsi que de la demande de la société SOCIETE2.) S.A. à titre de remboursement de la garantie bancaire formulée à titre principal.

Les parties sont en désaccord concernant la portée de l'article 5 de la Transaction.

Il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 2044 du code civil, la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître, et qui, à l'instar de tout contrat, lie les parties.

Il s'ensuit que les parties sont liées par la Transaction et notamment par les stipulations de l'article 5 dont la portée est litigieuse.

L'article 5 de la Transaction est libellé comme suit :

*« La société SOCIETE2.) s'engage à prendre en charge les frais de remise en pristin état, conformément aux Contrats de bail du 23 Octobre 2001, étant précisé que l'entretien et la mise aux normes des locaux directement liée à son activité et des équipements étaient à la charge du Preneur.*

*Un état des lieux de sortie sera réalisé par huissier, qui énumèrera les travaux à entreprendre. Ensuite la Société SOCIETE1.) mandatera un professionnel, qui fixera le montant des travaux définis dans l'état des lieux de sortie. La société SOCIETE2.) s'engage à prendre en charge le montant de ces travaux, ce qui constitue une condition essentielle et déterminante du consentement de la société SOCIETE1.) aux termes de la présente transaction. Ne seront pas pris en charge par SOCIETE2.) les travaux non listés dans l'état des lieux de sortie. Par ailleurs, dans l'hypothèse où le coût des travaux estimé par ledit professionnel mandaté*

*par le Bailleur serait manifestement excessif et contraire aux pratiques du marché, la société SOCIETE2.) pourra faire réaliser un chiffrage par un professionnel Luxembourgeois choisi en accord avec la Société SOCIETE1.) pour vérification. Dans l'hypothèse où cette contre-évaluation confirmerait le caractère manifestement excessif de la première évaluation, la société SOCIETE2.) s'engage à prendre en charge le montant de ces travaux à hauteur de la contre-évaluation faite par le professionnel Luxembourgeois qui aura été choisi par les parties. »*

Alors que la société SOCIETE2.) S.A. estime qu'en vertu de cette disposition elle ne serait tenue qu'au paiement des frais relatifs à la remise en pristin état des lieux loués, lesquels auraient été dans un état brut, à chiffrer par expert, la société SOCIETE1.) S.à r.l. estime au contraire que la locataire serait tenue de rendre les lieux loués en bon état locatif et de prendre en charge l'ensemble des « travaux » énumérés dans le procès-verbal de constat d'huissier du 22 juin 2018, en insistant pour dire que les lieux auraient été dans un état d'entretien déplorable, et pour les montants tels que chiffrés par expert.

Il échet de constater que les termes de la clause litigieuse sont ambigus.

En effet, la première partie de la première phrase stipule certes clairement l'obligation pour la société SOCIETE2.) S.A. de prendre en charge les frais de remise en pristin état des lieux loués, mais les parties ont ensuite ajouté une précision dans la deuxième partie dont la formulation malencontreuse ne permet pas de comprendre la portée, en termes d'obligation de remise en état éventuelle dans le chef de la société SOCIETE2.) S.A., que les parties ont voulu assigner à cette précision.

Lorsqu'une clause contractuelle n'est pas claire, il appartient au juge, conformément à l'article 1156 du code civil, de rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

Interpréter une convention, c'est dès lors avant tout, rechercher la volonté des parties. Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement déterminé les parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale (Jurisclasseur Civil code, art. 1156 à 1164, fasc. 10, n°38).

Il est vrai que dans le courrier de dénonciation initial des baux du 20 mai 2016, la bailleuse a demandé à la locataire de lui remettre les lieux dans un bon état locatif.

Il résulte toutefois des courriels échangés entre parties entre le 30 novembre et le 13 décembre 2017 en vue de la conclusion de la Transaction, ainsi que des attestations testimoniales établies par PERSONNE4.), responsable juridique et immobilier au sein de la société SOCIETE2.) S.A., et surtout par PERSONNE5.), ancien directeur général de la société SOCIETE2.) S.A, versées en cause par la société SOCIETE2.) S.A. - lesquelles sont précises et concordantes, et dont le contenu ne prête pas à une suspicion particulière et qui ne sont partant pas non plus à rejeter du seul fait qu'elles émanent d'une salariée, respectivement d'un

ancien salarié de la société SOCIETE2.) S.A. - , non contredits par un quelconque élément de preuve versé en cause par la société SOCIETE1.) S.à r.l., que la version préconisée par cette dernière ne correspond pas à la position défendue par la société SOCIETE2.) S.A. qui a toujours insisté sur la seule prise en charge des frais de remise en pristin état, à savoir une remise en état brut, et ne reflète partant pas la volonté commune des parties.

PERSONNE5.) confirme d'ailleurs explicitement dans son attestation testimoniale que lors d'un appel téléphonique du 8 décembre 2017, PERSONNE6.), le gérant unique de la société SOCIETE1.) S.à r.l. « *fait preuve d'une amabilité assez inhabituelle pour me dire que, bien entendu, il devait préserver ses droits, mais qu'en aucun cas l'objectif était de ne nous faire payer tous les travaux. Selon lui il s'agissait uniquement de remettre les lieux en pristin état et de restaurer une surface brute, libre d'aménagements* », à savoir que la société SOCIETE1.) S.à r.l. était finalement d'accord avec la seule remise en état brut des locaux.

Il résulte encore de ces documents que la société SOCIETE2.) S.A. a au cours de cette même période insisté auprès de la société SOCIETE1.) S.à r.l. pour convenir d'un rendez-vous pour inspecter les lieux loués afin de déterminer ensemble les travaux nécessaires à la remise en pristin état des lieux loués, mais la bailleresse s'y est refusée.

Il n'est d'ailleurs pas inintéressant de relever que ni dans la requête introductive d'instance, ni en termes de plaidoiries, la société SOCIETE1.) S.à r.l. n'a jamais soutenu que la Transaction mettrait à la charge de la société SOCIETE2.) S.A. les frais de « *mise aux normes des locaux directement liée à son activité et des équipements* ». Et les contrats de bail du 23 octobre 2001 ne mettent à la charge de la société SOCIETE2.) S.A. que les réparations locatives ainsi que les frais de rénovation et d'entretien de l'ascenseur privatif, mais aucune autre obligation de mise aux normes des locaux.

Dans ces conditions, à défaut de preuve d'une volonté commune des parties de mettre à la charge de la société SOCIETE2.) S.A. les frais autres que ceux résultant des travaux de remise en pristin état des lieux loués, et notamment les frais liés à des travaux de mise aux normes ou d'entretien des lieux loués, la société SOCIETE2.) S.A. doit uniquement prendre en charge, conformément à l'alinéa 2 de l'article 5 de la Transaction, sur base des constatations actées dans le procès-verbal de constat d'huissier du 22 juin 2018, les frais liés aux seuls travaux nécessaires à la remise en pristin état des lieux loués et non pas, tel qu'erronément préconisé par la société SOCIETE1.) S.à r.l., ceux liés à tous les travaux généralement quelconques de réfection/d'amélioration/de mise aux normes des lieux loués, étant encore précisé que c'est à bon droit que la société SOCIETE2.) S.A. objecte que le constat d'huissier n'énumère pas de « travaux à entreprendre », mais se limite à la constatation de l'état des lieux, autre incohérence, respectivement ambiguïté contenue dans la clause litigieuse.

Il convient de préciser à cet égard que les parties ont expressément précisé dans la lettre collective de saisine de l'expert Bertrand SCHMIT du 23 juillet 2019 que les parties étaient en désaccord manifeste quant à l'étendue et à la nature des

travaux que la société SOCIETE2.) S.A. devrait prendre en charge au titre de l'article 5 de la Transaction et qu' « *En aucun cas la présente mission d'expertise ne portera sur la détermination de la nature et/ou de l'étendue des travaux qui pourraient être assumés par SOCIETE2.) en vertu de la Transaction et du Contrat de bail* ».

Et l'expert SCHMIT précise également expressément dans son rapport qu'il ignore quel était le pristin état des lieux loués.

Il s'ensuit qu'en vertu de l'article 5 de la Transaction, la société SOCIETE1.) S.à r.l., à qui incombe la charge de la preuve en tant que partie réclamant le paiement, ne peut prétendre qu'à l'indemnisation des seuls frais qu'elle prouve avoir exposés pour la remise en pristin état des lieux loués.

Devant les contestations la société SOCIETE2.) S.A., il appartient dès lors en premier lieu à la société SOCIETE1.) S.à r.l. de prouver que les lieux loués ne lui ont pas été restitués dans leur pristin état.

Or, force est de constater que la société SOCIETE1.) S.à r.l. ne verse en cause pas le moindre document, et notamment l'état des lieux d'entrée dont elle conteste l'existence, qui prouverait quel a été l'état des lieux loués en début de bail, et, par conséquent, que les lieux loués ne lui ont pas été restitués dans leur pristin état.

Le « dossier technique » très exhaustif et détaillé, élaboré par PERSONNE7.), general manager au sein de la société SOCIETE6.), versé en cause par la société SOCIETE2.) S.A., dont le contenu est corroboré par les pièces justificatives y annexées et les attestations testimoniales versées en cause par PERSONNE8.), administrateur de la société SOCIETE7.) » qui a été contacté par la société SOCIETE2.) S.A. en vue de l'aménagement des lieux loués et qui a visité les lieux loués en début du mois de janvier 2002, et par PERSONNE9.), directeur général de la société SOCIETE8.) SRL qui a été contacté par la société SOCIETE2.) S.A en vue de réaliser les travaux de menuiserie aluminium dans le cadre de l'aménagement des lieux loués et qui a visité les lieux en 2002, et qui n'est dès lors pas à rejeter pour constituer un simple document interne, établit au contraire qu'outre les quelques travaux mineurs expressément reconnus par la société SOCIETE2.) S.A., l'état des lieux loués tel que décrit dans le procès-verbal de constat d'huissier du 22 juin 2018 correspond, à quelques points mineurs près, au pristin état des lieux loués.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) S.à r.l. ne peut prétendre à indemnisation que pour les seuls frais liés aux travaux de remise en pristin état que la société SOCIETE2.) S.A. reconnaît ne pas avoir réalisés et qui s'élèvent, selon l'expert Bertrand SCHMIT, à une somme de (200 + 662 + 120 + 4.000 =) 4.982 euros hors TVA.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) S.à r.l. a fait appel à la garantie bancaire pour le montant total de 140.000 euros, sa demande à titre de frais de remise en état est à déclarer non fondée, tandis que la demande de la société SOCIETE2.) S.A. en remboursement de la garantie bancaire indûment encaissée

par la bailleresse, est à déclarer fondée pour la somme réclamée de (140.000 – 4.982 =) 135.018 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

2. Quant à la demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement d'une indemnité d'indisponibilité

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 192).

Tel qu'il a été retenu ci-avant sub 1., les lieux loués ont été restitués à la bailleresse en leur pristin état conformément à ce qui a été convenu entre parties aux termes de la Transaction, sauf en ce qui concerne quelques points mineurs n'ayant à l'évidence pas occasionné de perte de jouissance et ne justifiant partant pas l'allocation d'une indemnité d'indisponibilité.

A toutes fins utiles, il échet d'ajouter que les parties ont procédé à un état des lieux de sortie exhaustif, parfaitement documenté par des photos, sur base duquel l'expert SCHMIT a valablement pu effectuer sa contre-évaluation, de sorte qu'il n'y avait aucune nécessité objective pour la société SOCIETE1.) S.à r.l. de ne pas commencer l'aménagement des lieux loués en attendant la finalisation du rapport de contre-évaluation. Il résulte d'ailleurs des factures des travaux de rénovation/transformation des lieux loués, versées en cause par la bailleresse, que ces travaux ont débuté dès le mois d'août 2018.

Il résulte également des pièces versées en cause que la bailleresse n'a manifesté aucun zèle pour faire avancer les opérations de l'expert SCHMIT.

La demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement d'une indemnité d'indisponibilité est partant à déclarer non fondée.

3. Quant aux demandes respectives des parties à titre d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire

Il y a lieu de rappeler que l'exercice d'une action en justice 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 de droit (Cour 17 mars 1993, numéro 14446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, numéro 14971 du rôle). Ainsi, le demandeur à une action en justice ne peut, du seul fait qu'il succombe dans cette action, être condamné à des dommages-intérêts.

L'article 6-1 du code civil sanctionne dès lors l'exercice malveillant, de mauvaise foi des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale.

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 (Cour 16 février 1998, numéros 21687 et 22631 du rôle).

En l'espèce, au vu du fait que la société SOCIETE1.) S.à r.l. a succombé dans tous les chefs de sa demande et que la demande de la société SOCIETE2.) S.A. est fondée, la société SOCIETE1.) S.à r.l. est à débouter de sa demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire.

Même si la société SOCIETE1.) S.à r.l. a succombé dans tous les chefs de sa demande, les éléments du dossier ne sont toutefois pas suffisants pour permettre de retenir de façon certaine qu'elle ait introduit sa demande de manière malveillante ou par mauvaise foi, respectivement qu'elle ait été animée par une intention de nuire, ou encore qu'elle ait agi avec une légèreté blâmable, de sorte que la société SOCIETE2.) S.A. est également à débouter de sa demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire.

#### 4. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, la société SOCIETE1.) S.à r.l. ne peut prétendre ni à indemnisation pour les frais d'avocat exposés, ni à l'allocation d'une indemnité de procédure, de sorte qu'elle est à débouter des demandes de ces chefs, tandis qu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE2.) S.A. l'ensemble des frais non compris dans les dépens, et qu'il est adéquat de lui allouer, compte tenu des soins requis pour l'instruction de l'affaire, une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée, même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) S.A. de ce chef.

**Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**ordonne** la jonction des affaires introduites par requêtes des 8 avril 2022 et 6 octobre 2022 et enrôlées sous les numéros L-Bail-180/22 et L-Bail-556/22 du rôle ;

**donne** acte à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. de sa demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire ;

se **déclare** compétent *ratione materiae* pour connaître des demandes ;

**déclare** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. recevable ;

**déclare** la demande à titre de frais de remise en état non fondée et en déboute ;

**déclare** la demande à titre d'indemnité d'indisponibilité non fondée et en déboute ;

**déclare** la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à titre de remboursement de la garantie bancaire recevable et fondée ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. la somme de 135.018 (cent trente-cinq mille et dix-huit) euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

**déclare** les demandes respectives des parties en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire recevables ;

les **déclare** non fondées et en déboute ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. une indemnité de procédure de 5.000 (cinq mille) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**déboute** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en indemnisation pour frais d'avocat exposés ;

**déboute** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Claudine ELCHEROTH**

**Martine SCHMIT**