

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3881/24
du 09.12.2024

Dossiers n°s L-CIV-301/24 et L-BAIL-723/24

Audience publique du neuf décembre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit :

dans la cause entre

I) (dossier n° L-CIV-301/24)

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

étant représentée par la société à responsabilité limitée F&F LEGAL SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), elle-même représentée par son

gérant actuellement en fonctions, représentée dans la présente procédure, et comparant à l'audience, par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II) (dossier n° L-BAIL-723/24)

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,

étant représentée par la société à responsabilité limitée F&F LEGAL SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), elle-même représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée dans la présente procédure, et comparant à l'audience, par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

I)

Par exploit du 13 mai 2024 de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 30 mai 2024 à 15 heures, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-CIV-301/24.

II)

Une seconde affaire se mouvant entre les mêmes parties fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 3 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-BAIL-723/24 et appelée à l'audience publique du lundi, 4 novembre 2024 à 15 heures, salle JP 0.15.

A l'audience précitée du 4 novembre 2024, les deux affaires numéros L-CIV-301/24 et L-BAIL-723/24 furent utilement retenues, l'affaire L-CIV-301/24 ayant antérieurement fait l'objet de deux remises.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.)), comparut par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.)), étant représentée par la société à responsabilité limitée F&F LEGAL SARL, représentée dans la présente procédure par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, comparut à l'audience par Maître Tom FELGEN précité.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Faits

PERSONNE1.) est gérant unique de la société SOCIETE2.) à durée indéterminée et fut nommé gérant le 1^{er} août 2018. Suivant les statuts coordonnés du 12 septembre 2018, la société SOCIETE2.) a pour objet social « *l'exploitation d'un café-bar avec restauration. La société pourra emprunter avec ou sans garantie ou se porter caution pour d'autres personnes morales et physiques. La société peut également procéder à toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières, nécessaires et utiles pour la réalisation de l'objet social.* »

Suivant déclaration de command du 21 juin 2021, la société SOCIETE1.) est devenue propriétaire d'une maison d'habitation avec place et autres appartenances et

dépendances sise à L-ADRESSE4.), moyennant paiement du prix d'acquisition de 4.200.000.- euros.

Par courrier du 10 octobre 2023 adressé à la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) a démissionné avec effet immédiat de son mandat de gérant technique de cette dernière.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 mars 2024, le mandataire de la société SOCIETE1.) a mis la société SOCIETE2.) en demeure de remettre les clés de la maison sise à L-ADRESSE4.), dans un délai de huit jours, soit jusqu'au 29 mars 2024, en l'étude de Maître Isabelle GIRAULT ou auprès de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ. Le mandataire y a dénoncé le fait que la société SOCIETE2.) a installé dans l'immeuble une certaine PERSONNE2.) et a payé un montant mensuel de 3.000.- euros avec la mention « *loyer* », alors que la société SOCIETE2.) est une société commerciale exploitant un restaurant. Le mandataire y a écrit que PERSONNE1.) a caché ces informations aux actionnaires et a joué de sa double casquette de dirigeant de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) afin de s'octroyer des avantages privés constitutifs d'un abus de bien social.

Par courrier officiel du 3 avril 2024 en réponse à la prédite mise en demeure, Maître Tom FELGEN, mandataire de la société SOCIETE2.), s'est prévalu d'un contrat de bail en bonne et due forme depuis le 1^{er} octobre 2021 ainsi que du paiement régulier du loyer mensuel de 3.000.- euros, - correspondant parfaitement au prix du marché -, pour s'opposer à une remise des clés de la maison.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 23 mai 2024 adressée à la société SOCIETE2.), le mandataire de la société SOCIETE1.), tout en réitérant le contenu de son courrier du 21 mars 2024, a notifié, à titre subsidiaire et conservatoire, la résiliation du contrat de bail dont l'existence reste contestée sur base de l'article 1736 du Code civil et de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2022 sur le bail à usage d'habitation pour motifs graves et légitimes et « *ce en raison de travaux de rénovation commencés et qui doivent être réalisés et terminés* » avec un préavis de trois mois commençant à courir le 24 mai 2024 pour se terminer le 23 août 2024. Etaient joints à ce courrier du 23 mai 2024, un rapport d'évaluation effectué par la société SOCIETE3.) pour compte de la banque ENSEIGNE1.) datée du 4 janvier 2024, un document reprenant la mission du bureau d'études, la société SOCIETE4.), telle qu'adaptée au cours de la période de juin 2018 à février 2024 (« *projet d'aménagement particulier nouveau quartier ADRESSE5.) à ADRESSE6.)* »), deux comptes rendus de réunions des 29 mars 2021 et 12 janvier 2023 de la société SOCIETE4.) et un courrier d'un architecte du 3 mai 2024 expliquant avoir été mandaté pour réaliser des travaux de transformation et rénovation d'une maison d'habitation en une seule unité d'habitation.

Procédure

Par acte d'huissier du 13 mai 2024, la société SOCIETE1.) a fait citer la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile/d'occupation dans droit ni titre, pour :

- voir constater que la société SOCIETE2.) est occupante sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE4.) ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité mensuelle de 17.500.- euros pour l'occupation sans droit ni titre et ce rétroactivement à partir de novembre 2021 jusqu'au déguerpissement effectif ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 500.000.- euros au titre du préjudice matériel subi par la partie demanderesse ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 10.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; et
- voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 1.755.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat.

La partie demanderesse sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-CIV-301/24 du rôle.

Par requête déposée le 3 octobre 2024 au greffe, la société SOCIETE1.) a fait convoquer la société SOCIETE2.) à comparaître devant le du tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir joindre le présent rôle avec l'affaire introduite par citation du 13 mai 2024 et inscrite sous le numéro de rôle L-CIV-301/24 sous réserve des demandes formulées dans le cadre de la citation du 13 mai 2024 ;
- si, par impossible, le contrat de bail prétendument signé le 1^{er} octobre 2021, mais reçu pour la première fois le 9 septembre 2024 existe :
- voir déclarer ce contrat de bail nul pour être contraire à l'ordre public et en vertu des articles 1110 et suivants du Code civil ;
- voir constater qu'une lettre de résiliation pour travaux de grande envergure a été envoyée à la société SOCIETE2.) le 23 mai 2024 avec un préavis de trois mois se terminant le 23 août 2024 ;
- subsidiairement, voir dire que le contrat de bail a été résilié pour travaux de grande envergure, étant donné que la maison fait partie d'un plan d'aménagement global et d'investissement ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à partir du jugement à intervenir ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

- voir constater que le loyer payé par la société SOCIETE2.) est sous-évalué au vu de la situation et de la nature de la maison ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 14.500.- euros par mois d'occupation à compter de la prétendue date de location du 1^{er} octobre 2021 jusqu'au déguerpissement effectif ;
- subsidiairement, permettre à la société SOCIETE1.) de rentrer dans les lieux sous astreinte de 5.000.- euros par jour à partir de la demande de visite qui n'aurait pas été exécutée, au besoin par un huissier de justice, pour faire ouvrir les locaux et constater l'état des locaux ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 538.412,03 euros au titre du préjudice matériel subi par la partie demanderesse à la date du 31 août 2024 et correspondant aux intérêts bancaires liés au prêt contracté par la société SOCIETE1.) ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 1.755.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1282 et 1383 du Code civil et de l'arrêt de cassation du 9 février 2012 ; et
- voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 10.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La partie requérante sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-723/24 du rôle.

Prétentions et moyens

A l'appui de sa citation du 13 mai 2024, la société SOCIETE1.) fait exposer au niveau factuel :

- être propriétaire d'une villa de luxe sise à L-ADRESSE4.), acquise le 21 juin 2021, dans le but d'y effectuer des transformations pour y ajouter des unités habitables, étant précisé que des travaux ont commencé, le 3^{ème} étage étant toujours à ce jour en état de chantier ;
- que PERSONNE1.) était gérant jusqu'au 10 octobre 2023 de la société SOCIETE1.) et est également gérant de la société SOCIETE2.) laquelle exploite le restaurant dénommé ENSEIGNE2.), situé à L-ADRESSE7.) ;
- que les nouveaux gérants de la société SOCIETE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), actionnaires et bénéficiaires économiques de la société SOCIETE1.), se sont rendus compte après la démission de PERSONNE1.) de son mandat de gérant et après novembre 2023 qu'un virement a été effectué par la société SOCIETE2.) avec la mention « loyer », alors qu'aucun contrat de bail n'existe, que la maison a une valeur locative bien supérieure, qu'elle fut acquise pour y réaliser une projet immobilier de grande envergure et qu'elle n'avait aucune vocation à être mise à disposition d'un particulier et encore moins d'une société commerciale exploitant un restaurant,

laquelle n'a aucune raison de louer une villa à destination d'une occupation privée ;

- que pendant une certaine période, le nom d'PERSONNE2.), amie de PERSONNE1.), a figuré sur la boîte aux lettres de la maison ; et
- que la société SOCIETE1.) n'est liée par aucun contrat de bail, ni par aucune convention conférant à PERSONNE2.) ou à la société SOCIETE2.) un quelconque droit d'occupation.

La partie demanderesse réclame à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre le montant mensuel de 17.500.- euros (5% de 4.200.000.- euros : 12 mois), précisant qu'il s'agit d'une maison de 700 m² avec un terrain de 20 ares.

Le montant de 500.000.- euros réclamé à titre de dommages et intérêts tend à la réparation du préjudice matériel subi par la société SOCIETE1.) du fait qu'elle n'a pas pu effectuer, depuis plus ou moins une année, les transformations sur son bien et en tout cas perdu du temps dans la réalisation du projet, d'où une perte de rentabilité.

A l'appui de sa requête déposée au greffe le 3 octobre 2024, la société SOCIETE1.) fait exposer au niveau factuel :

- être propriétaire d'une villa de luxe sise à L-ADRESSE4.), acquise le 21 juin 2021, dans le but d'y effectuer des transformations pour y ajouter des unités habitables et l'inclure dans un PAP de huit immeubles, le 3^{ème} étage étant toujours à ce jour en état de chantier, le financement étant assuré par la société SOCIETE5.) via un prêt de 5.000.000.- euros, remboursable en février 2024 et signé par PERSONNE1.) ;
- que les nouveaux gérants de la société SOCIETE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), actionnaires et bénéficiaires économiques de la société SOCIETE1.), se sont rendus compte après la démission de PERSONNE1.) de son mandat de gérant et après novembre 2023 qu'un virement a été effectué par la société SOCIETE2.) avec la mention « *loyer* », alors qu'aucun contrat de bail n'existe, que la maison a une valeur locative mensuelle bien supérieure évaluée à 17.500.- euros (5% du capital investi de 4.200.000.- euros : 12 mois), qu'elle fut acquise pour y réaliser un projet immobilier de grande envergure, ce d'autant plus que la hauteur des plafonds n'était pas aux normes et que la maison ne pouvait donc pas être louée ;
- que la maison d'habitation privée, sur trois étages, n'avait aucune vocation à être mise en location et encore moins à une société commerciale exploitant un restaurant, laquelle n'aurait aucune raison de louer une villa à destination d'une occupation privée pour une somme dérisoire de 3.000.- euros ;
- que dans le cadre de la procédure introduite par citation du 13 mai 2024 et inscrite sous le numéro L-CIV-301/24 du rôle, la société SOCIETE2.) a par l'intermédiaire de son conseil, Maître Tom FELGEN, versé une farde de pièces contenant un contrat de bail prétendument conclu le 1^{er} octobre 2021 et inconnu de la partie demanderesse malgré demandes formulées tant par la propriétaire, la banque et les actionnaires de la société SOCIETE1.) ; et
- que le contrat de bail du 1^{er} octobre 2021 est signé par PERSONNE1.), tant en sa qualité de représentant de la bailleuse, la société SOCIETE1.), qu'en sa qualité de représentant de la locataire, la société SOCIETE2.).

En droit, la partie demanderesse fait expliquer :

- que ce contrat de bail n'est pas opposable à la société SOCIETE1.), étant donné qu'il n'a pas de date certaine et qu'il fut conclu de mauvaise foi par le gérant de cette dernière lequel connaissait la destination de la maison ;
- que si, par impossible, le tribunal estimait qu'un contrat de bail existait :
 - déclarer ce contrat nul pour être contraire à l'ordre public, alors qu'en payant un loyer sans rapport avec l'objet social de la société SOCIETE2.), PERSONNE1.), gérant de la société SOCIETE2.), se rend coupable d'une infraction pénale ;
 - déclarer ce contrat nul sur base des articles 1110 et suivants du Code civil pour être conclu de mauvaise foi en violation de l'article 1134 du Code civil ; qu'il ne peut y avoir consentement valable des parties au contrat de bail quand les volontés des parties sont opposées, étant donné que la société demanderesse a acquis la maison à une autre fin que de la louer ;
- que si le contrat de bail devait être considéré comme étant valablement conclu, il y aurait lieu de retenir que le contrat de bail a été valablement résilié par lettre recommandée du 23 mai 2024 avec un préavis de trois mois se terminant le 23 août 2024 pour travaux de grande envergure, la maison faisant partie d'un plan d'aménagement global et d'investissement.

La partie demanderesse sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer le montant mensuel de 14.500.- euros (5% de 4.200.000.- euros : 12 mois - 3.000.- euros), précisant qu'il s'agit d'une maison de 700 m² avec un terrain de 20 ares, à compter du 1^{er} octobre 2021 jusqu'au déguerpiement à titre d'indemnité d'occupation, sinon de loyer.

Le montant de 538.412,03 euros réclamé à titre de dommages et intérêts tend à la réparation du préjudice matériel subi par la société SOCIETE1.) correspondant aux intérêts et pénalités lui mises en compte par la banque pour ne pas avoir respecté l'échéance de remboursement de février 2024 contracté pour le financement de l'acquisition.

A toutes fins utiles, la société SOCIETE1.) sollicite la permission de rentrer dans les lieux sous astreinte de 5.000.- euros par jour à partir de la demande de visite qui n'aurait pas été exécutée, au besoin par un huissier de justice pour faire ouvrir les locaux et constater l'état des locaux et permettre aux professionnels d'avancer dans le projet.

A l'audience des plaidoiries du 4 novembre 2024, la **société SOCIETE1.)** fait exposer sa citation du 13 mai 2024 ainsi que sa requête introductive d'instance déposée le 3 octobre 2024.

En ce qui concerne la citation du 13 mai 2024, la société SOCIETE2.) soulève, *in limine litis*, l'incompétence du tribunal saisi, alors qu'il ne s'agit pas d'une affaire civile, mais d'une affaire relative à un bail à usage d'habitation, qui doit être portée devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

Elle soulève encore, *in limine litis*, l'irrecevabilité de la citation, au motif qu'en présence d'un contrat de bail d'habitation, la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3 - 3° du Nouveau Code de procédure civile, est formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix, en application de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

A titre subsidiaire, et pour autant que de besoin, la société SOCIETE2.) fait des développements en faits et en droit.

Au niveau factuel, elle conteste la version des faits adverse, arguant que la relation de bail est clairement établie et connue.

Tout d'abord, la partie demanderesse serait de mauvaise foi quand elle parle « *des nouveaux gérants* », alors que PERSONNE6.) et PERSONNE5.) seraient gérants de la société SOCIETE1.), anciennement SOCIETE6.), depuis 2003 au moins, tel que cela ressort de l'extrait du RCS de 2003, à l'exception de PERSONNE4.) arrivé en 2023 seulement.

Ensuite, le contrat de bail écrit existerait depuis le 1^{er} octobre 2021 entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.). Il s'agirait d'un contrat de bail classique comme l'on en retrouverait dans de nombreuses relations de travail, avec une société qui prend en location un bien immobilier pour son dirigeant ou tout employé.

La société SOCIETE2.) aurait dûment assuré la maison en risques locatifs depuis 2021 auprès de l'assureur SOCIETE7.).

En outre, la partie adverse serait malvenue d'indiquer qu'un seul loyer aurait été payé, alors que tous les mois le loyer de 3.000.- euros aurait été payé.

La mauvaise foi de la partie demanderesse serait patente quand elle nie l'existence d'un contrat de bail, alors que depuis octobre 2021, des loyers mensuels de 3.000.- euros seraient payés pour un total de plus de 100.000.- euros, mentionnés dans les comptes et bilans approuvés de la société demanderesse.

Depuis la démission de PERSONNE1.) de son mandat de gérant de la société SOCIETE1.) le 10 octobre 2023, cette dernière chercherait tout et n'importe quel prétexte à l'encontre de ce dernier, alors que tout le monde était au courant que PERSONNE1.) habite la maison et les gérants de la partie demanderesse seraient mêmes venus y manger. Par ailleurs, PERSONNE5.) aurait, suite à un incendie de sa maison le 13 janvier 2021, stocké ses meubles au 2^{ème} étage de la maison litigieuse et n'y aurait pas emménagé lui-même au vu de l'existence du bail et de l'occupation de la maison par PERSONNE1.). Un ancien salarié de la partie demanderesse, PERSONNE7.), attesterait que la société SOCIETE1.) était parfaitement informée de la situation pour avoir aidé à l'entreposage des meubles de PERSONNE5.).

Pour ce qui est du projet immobilier invoqué, la société SOCIETE2.) conteste la version adverse qu'un projet serait en cours. Si un projet immobilier avait bien existé, il serait resté à l'état de simple projet. La partie demanderesse resterait en défaut de verser un plan d'aménagement particulier (PAP) et aucune information, ni pièce, ne

serait donnée quant à la question de savoir si une demande a été introduite, où, quand et par qui. De même, aucune autorisation de construire et aucun devis ne serait produits, mais seulement des documents de consultants.

La société SOCIETE2.) conteste encore une hauteur de plafond insuffisante au niveau du rez-de-chaussée tel qu'indiqué dans un courrier de SOCIETE8.) du 3 mai 2024 et donne à considérer que PERSONNE1.) habite au 1^{er} étage.

En droit, il existerait un contrat de bail écrit et signé applicable depuis le 1^{er} octobre 2021, il aurait paiement des loyers, une habitation des lieux ainsi qu'une assurance risques locatifs souscrite en temps non suspect, le 2 novembre 2021, auprès de la compagnie SOCIETE7.) avec effet au 9 septembre 2021, le contrat de bail serait parfaitement opposable à la société SOCIETE1.), si bien que la citation doit être déclarer irrecevable, sinon nulle, sinon non fondée et partant débouter la partie demanderesse de toutes ses demandes pour être irrecevables, sinon nulles, sinon non fondées.

La société SOCIETE2.) sollicite, reconventionnellement :

- la somme de 10.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base des articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil, alors que la partie adverse agirait en totale mauvaise foi et mentirait sciemment causant ainsi un sérieux préjudice à la société SOCIETE2.) ;
- la somme de 10.000.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat sur base de la responsabilité civile et de l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012 ; et
- le montant de 10.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient de lui donner acte de ses demandes reconventionnelles.

En ce qui concerne la requête introductive d'instance déposée le 3 octobre 2024, la société SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice concernant la demande de jonction formulée par la partie adverse.

Au niveau factuel, la société SOCIETE2.) fait identiquement les mêmes développements que ceux faits dans le cadre de la citation du 13 mai 2024, de sorte qu'il y a lieu de s'y reporter et qu'ils sont censés être reproduits ici.

En droit, il existerait un contrat de bail écrit et signé applicable depuis le 1^{er} octobre 2021, il y aurait paiement des loyers, une habitation effective des lieux ainsi qu'une assurance risques locatifs souscrite en temps non suspect, le 2 novembre 2021, auprès de la compagnie SOCIETE7.) avec effet au 9 septembre 2021, de sorte que le contrat de bail serait parfaitement opposable à la société SOCIETE1.).

La règle relative à l'obligation d'enregistrement aurait été supprimée pour les baux depuis le 1^{er} janvier 2017 et cette obligation n'aurait d'ailleurs existé que pour l'opposabilité des baux aux tiers et non aux parties signataires du contrat de bail.

La société SOCIETE2.) conclut au rejet de la demande à voir déclarer nul le contrat de bail pour être contraire à l'ordre public et pour violer les articles 1110 et suivants du Code civil.

Elle s'interroge sur la question de savoir comment un contrat de bail pourrait être contraire à l'ordre public et quant au dépôt d'une plainte pénale pour une infraction pénale et, dans l'affirmative, sur quelle base. Elle conteste pour le surplus tout abus de biens sociaux. Comment comprendre qu'un des gérants de la société SOCIETE1.) stocke ses effets personnels dans un lieu loué contrairement à l'ordre public ?

De même, la société SOCIETE2.) s'interroge sur la nullité du contrat de bail pour vice de consentement faute d'explications quant au prétendu vice (erreur, dol, ...) non autrement précisé. PERSONNE1.) ayant été gérant des deux parties litigantes au moment de la conclusion du contrat de bail litigieux, il avait le pouvoir d'engager les deux sociétés. La société SOCIETE2.) réfute l'argument suivant lequel les parties actuellement litigantes aient eu, lors de la conclusion du contrat de bail le 1^{er} octobre 2021, des intérêts opposés. Se prévalant de ce que l'élaboration et l'approbation d'un PAP prendrait en général des années, elle indique que la conclusion du contrat de bail litigieux aurait même été dans l'intérêt de la société SOCIETE1.) dans la mesure où cette dernière bénéficierait de rentrées locatives dans l'attente de l'aboutissement du projet d'aménagement initialement prévu.

La société SOCIETE2.) conteste la régularité de la résiliation du contrat de bail par courrier recommandé du 23 mars 2024 avec effet au 23 août 2024 faute d'avoir été donnée à l'échéance du contrat de bail. Le contrat ayant été conclu pour une durée déterminée de quatre ans à partir du 1^{er} octobre 2021, prorogé par tacite reconduction d'année en année, la résiliation intervenue avant terme serait inopérante. Si la résiliation devait être déclarée opérante, elle ne pourrait avoir comme effet que le 30 septembre 2025.

La société SOCIETE2.) réfute encore le motif de résiliation repris dans la lettre de résiliation et tenant à des « *travaux de rénovation commencés et qui doivent être réalisés et terminés* » pour être ni réel, ni sérieux.

La société SOCIETE1.) serait incohérente dans la description des motifs graves et légitimes visés à l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Ainsi, dans sa citation du 13 mai 2024, page 2, elle indique avoir acquis la villa « *dans le but d'y effectuer des transformations pour y ajouter des unités habitables, travaux commencés, le 3^e étage étant toujours à ce jour en état de chantier* » et deux paragraphes plus loin « *pour y réaliser un projet immobilier de grande envergure* », tandis que dans la requête page 3, 4^{ème} paragraphe, il est fait état « *que la maison est inhabitable en droit pour avoir des plafonds trop bas* ».

Par ailleurs, la société SOCIETE1.) resterait en défaut de préciser les travaux qu'elle entendrait faire (démolition ou simple rénovation).

Faute par la partie adverse d'établir les motifs graves et légitimes en présence des contestations de la locataire et d'étayer ses propos par des pièces telles qu'un PAP

autorisé, sinon une autorisation de construire et des devis, la résiliation par courrier du 23 mars 2024 serait inopérante et de nul effet.

Le courrier du 28 avril 2021 adressé par la société SOCIETE4.) à la société SOCIETE1.) ferait état de plusieurs pistes, mais à l'heure actuelle, aucune pièce ne serait produite quant à l'introduction d'un projet d'aménagement particulier auprès des autorités compétentes, d'un PAP autorisé et d'une autorisation de construire délivrée. De toute façon, la procédure d'adoption du PAP prendrait des années.

Comme la résiliation opérée par courrier de résiliation du 23 mars 2024 serait de nul effet, la demande en déguerpissement serait irrecevable, sinon non fondée.

Pour ce qui est de la demande à voir constater que le loyer de 3.000.- euros est sous-évalué au regard de la situation et de la nature de la maison et de la demande en condamnation à un supplément mensuel de 14.500.- euros à partir du 1^{er} octobre 2021 jusqu'au déguerpissement, aucune base légale ne serait indiquée à l'appui de cette demande.

Selon l'adage « *pacta sunt servanda* », le loyer de 3.000.- euros aurait été contractuellement fixé dans le contrat de bail du 1^{er} octobre 2021 et aurait depuis lors été payé sans aucune contestation pendant trois ans, de sorte que la demande en condamnation serait à rejeter.

La société SOCIETE2.) conteste la demande en indemnisation du préjudice matériel à hauteur de 538.412,03 euros en son principe et quantum en l'absence de faute dans son chef, de l'existence d'un quelconque préjudice et d'un lien de causalité entre les deux.

Elle sollicite que la partie adverse soit déboutée de sa demande tendant à lui permettre de rentrer dans les lieux sous astreinte de 5.000.- euros par jour à partir de la demande de visite qui n'aurait pas été exécutée, au besoin par un huissier de justice pour faire ouvrir les locaux et constater l'état des locaux, aux motifs que non seulement pareille demande n'a pas été formulée antérieurement à la requête introductive d'instance, mais encore que la partie adverse devrait se conformer aux stipulations contractuelles relatives au droit de visite prévues au point 8 du contrat de bail du 1^{er} octobre 2021. La société SOCIETE2.) s'oppose, en tout état de cause, à la demande en condamnation au paiement d'une astreinte.

La société SOCIETE2.) conclut encore au rejet des demandes adverses en paiement d'une indemnité de procédure, en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en condamnation aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE2.) sollicite reconventionnellement :

- la somme de 10.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base des articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil, alors que la partie adverse agirait en totale mauvaise foi et mentirait sciemment causant ainsi un sérieux préjudice à la société SOCIETE2.) ;

- la somme de 10.000.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat sur base de la responsabilité civile et de l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012 ; et
- le montant de 10.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient de lui donner acte de ses demandes reconventionnelles.

Appréciation

▪ Jonction des deux rôles

Quant à la demande de jonction, le tribunal rappelle que chaque assignation/citation/requête en justice donne naissance à une instance distincte, la jonction étant un acte de pure administration qui conserve à chaque cause son individualité, sans les fondre dans une instance unique (cf. Cour d'appel, 11 janvier 2006, n^{os} 29.699 et 29.711 du rôle).

La jonction a pour effet que les demandes sont instruites simultanément et jugées en même temps : le tribunal peut donc se prononcer sur toutes les demandes par un seul et même jugement et fonder sa décision sur des éléments de conviction puisés indifféremment dans toutes les instances qui ont été jointes. Cela dit, il est important de souligner que la jonction n'a pas pour effet d'amalgamer toutes les demandes au sein d'une même instance : en règle générale chacune des instances conserve sa propre autonomie et les caractères qui lui sont spécifiques. Il s'ensuit que la jonction n'engendre pas un rapport d'instance unique regroupant toutes les parties en cause.

Sur base des liens entre la citation et la requête, il y a lieu de joindre les rôles numéros L-CIV-301/24 et L-BAIL-723/24 pour statuer par un seul et même jugement.

▪ Compétence matérielle du juge de paix et recevabilité des demandes introduites par citation du 13 mai 2024 et par requête déposée le 3 octobre 2024

Il convient de déterminer dans un premier temps si le tribunal de céans est compétent pour connaître des demandes formulées par la société SOCIETE1.) à l'appui de sa citation et requête à l'égard de la société SOCIETE2.).

Ensuite, il y a lieu d'analyser si les demandes ont été valablement introduites par voie de citation et de requête sachant que, conformément à l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix et que la procédure de saisine du juge de paix par requête est dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

L'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile donne compétence exclusive au juge de paix pour connaître « *de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention* ».

Dans la mesure où les demandes visent la société SOCIETE2.) tantôt en sa qualité d'occupant sans droit ni titre (citation) et tantôt en sa qualité de locataire (requête), lesdites demandes tombent dans le champ d'application de l'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile.

Conformément à l'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges (dont l'article 20 qui dispose que la demande sera formée par requête au greffe de la justice de paix), la demande qui oppose les parties signataires du contrat de bail a été valablement faite par requête.

En présence du contrat de bail, la demande de la société SOCIETE1.) à l'encontre de la société SOCIETE2.) n'a pas été valablement introduite par citation, de sorte que ladite demande introduite par citation doit être déclarée irrecevable.

Dès lors, les demandes reconventionnelles formulées par la société SOCIETE2.) dans le cadre de l'affaire introduite par citation doivent subir le même sort et être déclarées irrecevables.

- **Annulation du contrat de bail pour être contraire à l'ordre public et aux articles 1110 et suivants du Code civil**

Aux termes de l'article 6 du Code civil, « *on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs* ».

Le tribunal rappelle qu'un contrat ne peut être contraire à l'ordre public que par son objet ou sa cause.

En l'espèce, l'objet du contrat de bail entre parties consiste dans la location d'une maison et la cause réside d'une part dans la jouissance de la prédite maison et d'autre part dans la rentrée régulière de loyers.

Le seul fait que le contrat de bail ait été signé le 1^{er} octobre 2021 de part et d'autre par PERSONNE1.) en sa qualité respective de gérant de la bailleuse et de la locataire ne saurait rendre l'objet ou la cause du contrat de bail contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs et ne saurait entraîner la nullité du contrat de bail.

Le contrat de bail tel que signé entre parties n'est pas à annuler à défaut pour la société SOCIETE1.) d'avoir établi qu'il est contraire à l'ordre public.

Pour ce qui est de la demande en annulation du contrat pour vice de consentement, pour erreur ou dol, il échoit de relever que la partie demanderesse originaire reste en défaut de développer ces moyens et ne donne aucun élément quant à une prétendue manœuvre dolosive dont aurait usé la société SOCIETE2.).

Il n'y a partant pas lieu d'accéder à la demande de la société SOCIETE1.) et de procéder à l'annulation du contrat de bail pour vice de consentement dans son chef.

- **Résiliation du contrat de bail pour motifs graves et légitimes et déguerpissement**

Aux termes de l'article 12 (2) de la loi de 2006 :

« Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;*
- b. le locataire ne remplisse pas ses obligations;*
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime. »*

Il appartient au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement.

Si certaines décisions ont posé comme condition que les travaux de rénovation doivent être absolument nécessaires et indispensables, le tribunal rejette ce critère qui est bien trop strict.

En effet, dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble en lui apportant un supplément de confort et une plus-value, le motif est à considérer comme justifié. Il en est ainsi notamment d'un immeuble d'une certaine ancienneté qui ne correspond plus aux standards modernes, dès lors qu'il est établi que les travaux projetés constituent une amélioration effective de l'immeuble, alors même que le locataire déclare se plaire dans les locaux existants.

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit d'apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163).

S'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas., tome 31, n° 163).

Il appartient, dès lors, au tribunal d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

L'analyse du bien-fondé du motif ne se fait pas au moment de la dénonciation, mais au moment où la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire sont requis (cf. TAL, 11 mai 1989, n° 39.745).

En l'occurrence, la lettre de résiliation du 23 mai 2024 est motivée par des « *travaux de rénovation commencés et qui doivent être réalisés et terminés* ».

La société SOCIETE1.) fait encore état dans sa requête à la page 3, 4^{ème} paragraphe, « *que la maison est inhabitable en droit pour avoir des plafonds trop bas* » et à la page 6 elle précise que les travaux de grande envergure résident dans le fait que « *la maison fait partie d'un plan d'aménagement global et d'investissement, tel qu'il est documenté par pièces* ».

Le tribunal relève que la société SOCIETE1.) reste en défaut de préciser les travaux qu'elle entend faire, ni si elle veut démolir ou simplement rénover.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) reste en défaut de verser la moindre preuve quant à l'introduction d'un projet d'aménagement particulier et quant à l'approbation d'un tel projet. Elle ne produit pas non plus une quelconque autorisation de construire, ni des devis pour les travaux envisagés mais non précisés.

A défaut de fournir la moindre pièce prouvant son intention de procéder à des travaux d'envergure rendant le maintien de la société SOCIETE2.) dans les lieux impossible, il y a lieu de conclure que la société SOCIETE1.) n'a pas valablement résilié le contrat de bail le 23 mai 2024 avec effet au 23 août 2024.

La résiliation du contrat de bail par lettre du 23 mai 2024 est partant inopérante et de nul effet.

Faute de justifier la résiliation pour motifs graves et légitimes, il devient dès lors superfétatoire d'analyser la régularité de la résiliation par rapport à l'échéance du contrat de bail.

La résiliation du 23 mai 2024 étant inopérante, la demande en déguerpissement encourt le rejet.

- **Constat que le loyer est mensuel est sous-évalué et condamnation à payer un complément de loyer mensuel de 14.500.- euros**

Il y a lieu de relever qu'aucune base légale n'est indiquée à l'appui de cette demande.

D'après le principe selon lequel les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, le tribunal ne dispose d'aucun pouvoir ni pour constater la sous-évaluation d'un loyer, ni pour augmenter, respectivement diminuer le loyer en-dehors de la procédure prévue devant la commission des loyers.

Dès lors, les demandes à voir constater que le loyer est sous-évalué et à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'un complément mensuel de 14.500.- euros à partir du 1^{er} octobre 2021 sont à déclarer non fondées.

- **Indemnisation du préjudice matériel de 539.412,03 euros**

La société SOCIETE1.) réclame indemnisation du montant de 538.412,03 euros au titre de la réparation du préjudice matériel prétendument subi par elle et correspondant aux intérêts et pénalités lui mises en compte par la banque pour ne pas avoir respecté l'échéance de remboursement du prêt en février 2024.

Conformément aux conclusions de la société SOCIETE2.), cette demande est à écarter pour être non fondée, étant donné que la société SOCIETE1.) n'établit aucune faute dans le chef de la société SOCIETE2.), ni aucun lien causal entre un quelconque comportement de cette dernière et le montant des intérêts et pénalités bancaires encourus.

- **Visite des lieux sous peine d'astreinte**

Tout d'abord, il convient de relever qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que pareille demande ait été formulée antérieurement au dépôt de la requête introductive d'instance.

Ensuite, le point 8 du contrat de bail stipule que « *Les locataires toléreront une fois par an la visite des lieux loués par le Bailleur, aux fins d'un examen éventuel. Les Locataires devront être prévenus de cette visite au moins un mois avant qu'elle n'ait lieu* ».

La demande formulée par la société SOCIETE1.) visant à se voir accorder le droit de rentrer dans les lieux sous astreinte de 5.000.- euros par jour à partir de la demande de visite qui n'aurait pas été exécutée, au besoin par un huissier de justice pour faire ouvrir les locaux et constater l'état des locaux, est à rejeter, alors qu'elle ne s'inscrit pas dans le cadre des stipulations contractuelles prévoyant une seule visite annuelle avec respect d'un préavis d'un mois entre l'annonce de la visite et la visite elle-même.

- **Demandes des parties en remboursement des frais et honoraires d'avocat**

Les deux parties litigantes sollicitent chacune le remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Par arrêt du 9 février 2012 (n° 5/12), la Cour de cassation a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39.462).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix des parties litigantes de faire gérer le litige par une tierce personne qu'elles rémunèrent, ne saurait être opposable à la partie adverse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont les parties litigantes doivent seules supporter les conséquences.

- **Demande en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire**

La société SOCIETE2.) sollicite le montant de 10.000.- euros au titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

La jurisprudence n'entend pas sanctionner le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais c'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit qui permet à l'adversaire, qui en a subi un dommage, de réclamer une indemnisation.

L'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessein de nuire au plaignant.

Il fut longtemps admis que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action ne dégénèrent en abus que s'ils constituent un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il s'agit d'une erreur grossière équipollente au dol. Mais il est affirmé aujourd'hui que la faute, même non grossière et dolosive, suffit lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages et intérêts (cf. Rev. Trim. Dr. Civ. 1991, p. 160, par V. Normand).

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

L'action introduite par la société SOCIETE1.) n'est ni constitutive d'une faute ni d'un acte de malice ou de mauvaise foi, de sorte que la demande de la société SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à rejeter.

▪ **Indemnités de procédure**

Chacune des parties conclut à l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu du sort réservé à sa demande, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît cependant équitable d'allouer à la société SOCIETE2.) une indemnité de procédure à concurrence de 800.- euros.

▪ Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte qu'elle est à rejeter

Succombant à l'instance, la société SOCIETE1.) est condamnée aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

joint les rôles numéros L-CIV-301/24 et L-BAIL-723/24 pour statuer par un seul et même jugement ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de ses demandes reconventionnelles formulées à l'appui de la citation et de la requête en remboursement des frais d'avocat d'un montant de 10.000.- euros sur base de l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012 et des articles 1382 et 1383 du Code civil, en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 10.000.- euros sur base des articles 6-1 et 1382 et 1383 du Code civil et en obtention d'un indemnité de procédure de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

se déclare compétent matériellement pour connaître de la demande introduite par citation en matière d'occupation sans droit ni titre et de la demande introduite par requête en matière de bail à loyer ;

déclare la citation du 13 mai 2024 nulle et les demandes y formulées irrecevables ;

déclare les demandes reconventionnelles formulées par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL dans le cadre de l'affaire introduite par citation irrecevables ;

reçoit la requête déposée le 3 octobre 2024 en la forme ;

dit que le contrat de bail conclu entre parties le 1^{er} octobre 2021 est valable ;

rejette la demande en annulation du contrat de bail ;

dit la résiliation du contrat de bail effectuée par courrier du 23 mai 2024 avec effet au 23 août 2024 non justifiée pour des motifs graves et légitimes ;

dit ladite résiliation inopérante et de nul effet ;

dit la demande en déguerpissement non fondée et en **déboute** ;

dit la demande à voir constater que le loyer mensuel de 3.000.- euros est sous-évalué et la demande en paiement d'un complément de loyer mensuel à hauteur de 14.500.- euros rétroactivement au 1^{er} octobre 2021 non fondées et en **déboute** ;

dit la demande visant à permettre à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de rentrer dans les lieux sous astreinte de 5.000.- euros par jour à partir de la date de demande de visite qui n'aurait pas été exécutée, au besoin accompagnée d'un huissier de justice pour faire ouvrir les locaux et constater l'état des lieux, non fondée et en **déboute** ;

dit la demande en indemnisation du préjudice matériel à hauteur de 538.412,03 euros non fondée et en **déboute** ;

dit les demandes respectives des parties en remboursement des frais d'avocat non fondées et en **déboute** ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée en en **déboute** ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 800.- euros et en **déboute** pour le surplus ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le montant de 800.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Katia FABECK, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Katia FABECK
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier