

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH01 / 000154

Audience publique du mardi trente mai deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2020-04398 du rôle

Composition :

Malou THEIS, premier vice-président,
Séverine LETTNER, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

Entre

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Sophie GRETHEN de Luxembourg du 26 mai 2020,

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

et

SOCIETE2.), société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, venant aux droits de SOCIETE3.), société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO3.), elle-même venant aux droits de SOCIETE4.), société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé, organisée sous la forme d'une société en commandite d'actions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), agissant pour le compte de son Compartiment 1 « SOCIETE4.)», représentée par son associé-gérant commandité SOCIETE5.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social au L-ADRESSE3.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), elle-même représentée par son administrateur-délégué actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par l'organe de la société en commandite simple ALLEN&OVERY, établie et ayant son siège social à L-1855 Luxembourg, 33, avenue J.F. Kennedy, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Thomas BERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure :

Par exploit d'huissier du 20 mai 2020 la société anonyme SOCIETE1.) (ci-dessous la société SOCIETE1.) a fait pratiquer saisie arrêt à charge de la société d'investissement à capital variable, fonds d'investissement spécialisé et organisée sous la forme d'une société en commandite par actions SOCIETE4.) (ci-dessous la société SOCIETE4.) en vertu d'une ordonnance présidentielle du 15 mai 2020, entre les mains de la société anonyme SOCIETE6.) et de la société anonyme SOCIETE7.) pour avoir sûreté, conservation et paiement de la somme de 640.849,44 euros, montant à laquelle est évaluée provisoirement la créance, sans préjudice des intérêts échus et à échoir.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la société SOCIETE4.) par exploit d'huissier du 26 mai 2020, ce même exploit contenant assignation en validation de la saisie-arrêt et demande en condamnation de la partie assignée au paiement d'un montant de 640.849,44 euros, montant à laquelle est évaluée provisoirement la créance, sans préjudice des intérêts échus et à échoir, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 15.000 euros et des frais et dépens.

La contre-dénonciation a été signifiée aux parties tierces-saisies, la société anonyme SOCIETE6.) et la société anonyme SOCIETE7.), suivant exploit d'huissier du 29 mai 2020.

La société SOCIETE4.) explique que par scission partielle approuvée en assemblée générale extraordinaire tenue le DATE1.) (et dont le procès-verbal a été publié au recueil électronique des sociétés et associations les DATE2.)), SOCIETE4.) a transféré l'ensemble des actifs et passifs à une société nouvellement constituée : SOCIETE3.). Par assemblée générale extraordinaire tenue le DATE3.) (et dont le procès-verbal a été publié au recueil électronique des sociétés et associations le DATE4.)), les associés de la société SOCIETE8.) ont approuvé la scission partielle de la société par laquelle une partie de patrimoine (actif et passif), constituant une branche d'activité autonome, a été transférée à la société anonyme SOCIETE9.). Cette branche d'activité comprenait notamment l'immeuble situé au ADRESSE4.) ainsi que tous les droits, actions et obligations initialement détenus par SOCIETE4.) dans le cadre de l'activité économique relative à cet immeuble et notamment ceux exercés dans le cadre de la présente procédure.

Partant, l'ensemble des droits, actions et obligations concernés par la présente procédure sont désormais détenus par SOCIETE9.) et non plus par SOCIETE4.).

Afin d'éviter toute ambiguïté, il sera tout de même fait référence à la société SOCIETE4.) dans le cadre des développements ci-dessous.

A l'audience publique du 18 avril 2023, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Faisal CHAUCHE, avocat, en remplacement de Maître Ferdinand BURG, avocat constitué, a conclu pour SOCIETE1.).

Maître Lena WANLIN, avocat, en remplacement de Maître Thomas BERGER, avocat constitué, a conclu pour SOCIETE2.).

2. Faits et antécédents procéduraux :

Suivant contrat de bail du DATE5.), la société SOCIETE4.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE10.) (ci-dessous la société SOCIETE10.)) deux immeubles sis à L-ADRESSE5.).

Ce contrat de bail contient une clause 10.2 qui dispose comme suit :

« 10.2. La filiale « SOCIETE1.) » du Preneur est actuellement localisés dans l'immeuble ALIAS1.) à ADRESSE6.) et va également déménager dans les nouveaux lieux loués dans le cadre du présent bail alors que son bail existant au ALIAS1.) court encore jusqu'au DATE6.). Par rapport à ce bail les parties conviennent de ce qui suit :

- Le Bailleur confirme avoir reçu une copie du bail en question et confirme avoir reçu mandat pour louer les locaux à de nouveaux preneurs par sous-location ou cession de bail.*
- Sur demande du Bailleur le Preneur fera que SOCIETE1.) émet une confirmation du mandat au Bailleur.*
- Le Bailleur prend à sa charge tous les loyers et frais de quelques natures qu'ils soient qui découleront de ce bail après le 31.12.2018, respectivement d'une sous-location ou d'une cession. »*

Pour une meilleure compréhension des développements qui vont suivre, le tribunal se réfère au « contrat de bail de Hamm » s'agissant du contrat de bail conclu le DATE5.) entre la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE11.), et au « contrat de bail de ADRESSE6.) » s'agissant du contrat conclu entre la société SOCIETE1.) et la société ALIAS1.).

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg le 8 mars 2018, la société SOCIETE4.) a fait convoquer la société SOCIETE10.) à se présenter devant le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer, pour obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la résiliation, sinon la résolution, sinon l'annulation du contrat de bail Hamm conclu entre parties le DATE5.), aux torts exclusifs de la partie défenderesse ainsi que son déguerpissement.

La société SOCIETE4.) a conclu à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme principale de 95.233 euros à titre de loyers et avances sur charges locatives impayés et la somme de 1.125.100,48 euros à titre d'indemnité de résiliation.

La société SOCIETE4.) a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros ainsi que la condamnation de la société SOCIETE10.) aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement n° 54/20 du 8 janvier 2020, le tribunal de paix de Luxembourg a déclaré non fondé l'ensemble des demandes de la société SOCIETE4.) en résiliation du bail et en a débouté.

Par exploit du 18 février 2020, la société SOCIETE4.) a relevé appel contre le jugement n° 54/20 du 8 janvier 2020 afin de voir dire fondée sa demande en résiliation, sinon en résolution, sinon en annulation du contrat de bail, et à voir

condamner la société SOCIETE10.) au paiement de la somme de 1.125.100,48 euros à titre d'indemnité de résiliation.

Suivant jugement n°2020TALCH14/00131 du 17 novembre 2020, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, a confirmé le jugement n°54/20 du 8 janvier 2020

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de Luxembourg en date du 28 août 2019, la société anonyme SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 320.424,72 euros à titre de loyers et frais relatifs à un contrat de bail du DATE7.) conclu entre la requérante et la société anonyme ALIAS1.) S.A., avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, sinon de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) a sollicité la condamnation de la société SOCIETE4.) au paiement de cette somme sur base de la non-exécution sinon l'exécution défailante du mandat de louer les locaux sis à ADRESSE6.) à de nouveaux preneurs.

A l'audience du 3 février 2020 la société SOCIETE10.) a déclaré intervenir volontairement dans le litige et faire sienne les revendications de la société SOCIETE1.).

Suivant jugement n°920/20 rendu en date du 11 mars 2020, le tribunal de paix s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande formulée par la société SOCIETE1.), motif pris que la société SOCIETE1.) n'avait pas la qualité de locataire à l'égard de la société SOCIETE4.).

Le tribunal de paix s'est déclaré compétent pour connaître des demandes formulées par la société SOCIETE10.), mais a rejeté les demandes, motifs pris que la société SOCIETE1.) étant redevable des loyers à l'égard de la société ALIAS1.), seule la société SOCIETE1.) aurait qualité pour en réclamer le remboursement à SOCIETE4.).

C'est suite au jugement rendu le 11 mars 2020, que la société SOCIETE1.) a fait pratiquer la saisie- arrêt faisant l'objet de la présente demande.

3. Appréciation de la demande :

A) Quant à la demande en condamnation de la société SOCIETE1.) formulée à l'égard de la société SOCIETE4.)

Moyens et prétentions des parties :

La société SOCIETE1.) expose que suivant contrat de bail du DATE5.) conclu entre la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE10.), la société SOCIETE10.) aurait pris en location deux immeubles sis à L-ADRESSE5.), appartenant à la société SOCIETE4.).

Elle soutient que suivant prédit contrat de bail, la société SOCIETE4.) aurait accepté de prendre en charge l'ensemble des loyers et charges redus par la société SOCIETE1.) à la société anonyme ALIAS1.) S.A. (ci-dessous la société ALIAS1.))

Elle explique en ce sens qu'au moment de la conclusion du contrat de bail avec la société SOCIETE4.), elle aurait été liée par un contrat de bail qu'elle aurait conclu avec la société ALIAS1.) portant sur des bureaux et parkings dans l'immeuble ALIAS2.) » dans le cadre d'un complexe immobilier dénommé « ALIAS1.) » situé dans le parc d'activités de ADRESSE6.) à L-ADRESSE7.). (ci-dessous le contrat de bail ADRESSE6.)) .

Elle développe que depuis le DATE8.) elle aurait refacturé à la société SOCIETE4.) les montants lui facturés par la société ALIAS1.) à titre de loyer et avances sur charges redus dans le cadre du contrat de bail ADRESSE6.) et ce en application des modalités contractuelles prévues dans le cadre du contrat de bail du DATE5.).

La société SOCIETE4.) aurait pourtant refusé de procéder au règlement de l'ensemble des factures, de sorte que la société SOCIETE1.) aurait été contrainte d'agir judiciairement.

La société SOCIETE1.) fonde sa demande sur base de l'article 1134 du code civil, sinon sur base de la stipulation pour autrui.

La société SOCIETE4.) explique tout d'abord que les parties auraient, dans le cadre du contrat de bail du DATE5.), prévu une clause spéciale relative aux baux existants entre la société SOCIETE1.), filiale de la société SOCIETE10.), et la société ALIAS1.).

Elle explique que par le biais de cette clause les parties auraient eu l'intention que la société SOCIETE4.) prenne en charge les frais et loyer découlant du contrat de bail ADRESSE6.), or suite au comportement déloyal des sociétés SOCIETE10.) et SOCIETE1.) lors de l'exécution du contrat de bail, la société SOCIETE4.) aurait contesté les factures émises par la société SOCIETE1.).

Afin de faire obstacle aux demandes de la société SOCIETE1.), la société SOCIETE4.) soutient qu'elle aurait une obligation de faire à l'égard de la société SOCIETE1.) et non une obligation monétaire, de sorte que la société SOCIETE1.) n'aurait pas de créance à son égard.

Egalement, elle estime que l'engagement pris entre elle et la société SOCIETE10.) ne saurait constituer une stipulation pour autrui, de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait prétendre disposer d'une créance à l'égard de la société SOCIETE4.).

Elle demande encore à voir prononcer la nullité de la clause litigieuse pour réticence dolosive, motif pris que la société SOCIETE10.) aurait volontairement dissimulé l'existence d'avenants au contrat de bail ADRESSE6.) et que la société SOCIETE10.) se serait abstenue d'obtenir l'accord du bailleur quant à la sous-location ou cession du bail de ADRESSE6.).

En outre, elle développe, pour le cas où une stipulation pour autrui serait retenue, principalement, que l'obligation de la société SOCIETE4.) de payer les montants actuellement réclamés par la société SOCIETE1.) serait soumise à la condition suspensive que la société SOCIETE10.), respectivement SOCIETE1.), obtienne l'accord de la société ALIAS1.) quant à la sous-location ou la cession du bail à ADRESSE6.).

N'ayant pas obtenu l'accord de la société ALIAS1.), les montants actuellement sollicités par la société SOCIETE1.) ne seraient pas encore dus.

Subsidiairement, quant à la stipulation pour autrui, elle soulève l'exception d'inexécution. Elle estime qu'à défaut d'avoir pu procéder à la sous-location sinon à la cession du contrat de bail ADRESSE6.) elle serait en droit de retenir le paiement des loyers et frais relatifs au bail ADRESSE6.).

La société SOCIETE1.), réplique que contrairement aux allégations de la société SOCIETE4.) il y aurait eu de la part de celle-ci, acception de la créance de la société SOCIETE1.), alors que, d'une part, la société SOCIETE4.) n'aurait jamais contesté les factures lui adressées relatives à la prise en charge du loyer de ADRESSE6.), de sorte qu'il aurait lieu d'appliquer l'article 109 du code de commerce et, d'autre part, la société SOCIETE4.) aurait confirmé le principe de la prise en charge de tous les loyers et frais relatifs au contrat de bail ADRESSE6.), lorsqu'elle a souhaité « négocier » une diminution du montant dû.

Appréciation :

A titre liminaire, le tribunal tient à relever qu'il ne prendra pas position quant au moyen soulevé par la société SOCIETE4.) relatif à la nullité de la clause 10.2 du contrat de bail du DATE5.), conclu entre elle et la société SOCIETE10.), alors que toute contestation relative à la régularité du contrat de bail échappe à la compétence du tribunal saisi pour relever de la compétence exclusive du juge de paix.

Egalement, le tribunal constate que le moyen relatif à la nullité du contrat de bail du DATE5.) a d'ores et déjà été toisé devant les juridictions siégeant en matière de bail à loyer, de sorte que le tribunal de céans ne saurait revenir sur ce point, sous peine de violer le principe de l'autorité de la chose jugée.

..*

Aux termes de l'article 61, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Egalement, conformément à l'article 58 du nouveau code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* ».

La règle édictée aux textes susvisés régissant la charge de la preuve, implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (cf. R. MOUGENOT, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve des faits nécessaires aux succès de sa prétention, partant d'établir qu'elle est créancière à l'égard de la société SOCIETE4.) à hauteur de la somme de 640.849,44 euros, et que partant la société SOCIETE4.) doit lui payer la somme réclamée.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) fonde sa demande sur base de l'article 1134 du code civil, sinon sur base de la stipulation pour autrui, sinon encore sur base de l'article 109 du code de commerce.

La société SOCIETE1.) se réfère principalement à l'article 10 du contrat de bail conclu en date du DATE5.) entre la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE10.).

Il résulte du contrat de bail conclu en date du DATE5.) entre la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE10.) que les parties ont prévu une clause spécifique intitulée « *clause spéciale relative aux contrats de bail existant du Preneur et son groupe* » et ce tel qu'il résulte des développements qui précèdent.

Le tribunal constate que les parties s'opposent quant à l'interprétation de la clause.

Il y a partant lieu d'interpréter la clause litigieuse conformément aux règles d'interprétation posées par les articles 1156 à 1164 du code civil.

L'article 1156 du code civil dispose que l'on doit « *rechercher la commune intention des parties contractantes plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ». Ce texte s'applique quand un litige survient entre les parties sur le sens à donner à la clause d'un acte. La recherche des volontés des parties est donc une recherche de la volonté au moment de la conclusion : ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée. La matière de l'interprétation du juge est casuistique : il s'appuie sur des circonstances extérieures au contrat (contenu des pourparlers, équilibre général du contrat,).

Il appartient aux juges du fond de rechercher l'intention des parties contractantes dans les termes employés par elles comme dans tout comportement ultérieur de nature à la manifester (Civ. 3ième, 5 fév. 1971, D, 1971, 281).

Aux termes de l'article 1161 du code civil, toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

En principe, une clause ambiguë, dépourvue de sens, peut être interprétée en recherchant la commune intention des parties au moment de l'acte.

Le tribunal rappelle que la clause litigieuse de l'article 10.2 figure au contrat de bail conclu le DATE5.) entre les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE10.) auquel la société SOCIETE1.) est un tiers.

Par rapport au libellé de la clause, elle s'entend dès lors comme suit :

Le Bailleur (en l'espèce la société SOCIETE4.)) confirme avoir reçu une copie du bail en question (soit le contrat de bail ADRESSE6.) conclu entre la filiale de la société SOCIETE10.) et la société ALIAS1.), la filiale de la société SOCIETE10.) étant en l'espèce la société SOCIETE1.)) et (le bailleur, en l'espèce la société SOCIETE4.)) confirme avoir reçu mandat (de la société SOCIETE10.)) pour louer les locaux à de nouveaux preneurs par sous-location ou cession de bail.

Sur demande du Bailleur (la société SOCIETE12.)) le Preneur (la société SOCIETE10.)) fera que SOCIETE1.) (la société SOCIETE1.)) émet une confirmation du mandat au Bailleur (donc la société SOCIETE4.)).

Le Bailleur (la société SOCIETE4.)) prend à sa charge tous les loyers et frais de quelques natures qu'ils soient qui découleront de ce bail (contrat de bail ADRESSE8.)) après le 31.12.2018, respectivement d'une sous-location ou d'une cession.

Il résulte ainsi du libellé claire et précis de l'article 10.2. par le biais de cette clause, la société SOCIETE4.) a expressément indiqué procéder au remboursement des loyers payés par la société SOCIETE1.) à la société ALIAS1.).

Malgré le fait que le contrat n'indique pas expressément que le remboursement des loyers doit intervenir entre les mains de la société SOCIETE1.), l'intention des parties était pourtant que la société SOCIETE4.) procède au remboursement des loyers à l'égard de la société SOCIETE1.), qui elle est débitrice à l'égard de la société ALIAS1.) et dispose de ce chef d'un intérêt à solliciter le remboursement des sommes litigieuses.

Contrairement au raisonnement adopté par la société SOCIETE4.), l'accord pris entre la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE10.) constitue une stipulation pour autrui en ce qu'elle a promis à la société SOCIETE10.), de procéder au remboursement des loyers au profit de la société SOCIETE1.), tiers au contrat

conclu en date du DATE5.) entre la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE10.).

La stipulation pour autrui est une exception au principe de l'effet relatif des contrats, tel que prévu par l'article 1165 du code civil. Il en découle que la société SOCIETE4.) ne peut pas se prévaloir de la qualité de tiers de la société SOCIETE1.) par rapport au contrat de bail du DATE5.), pour faire obstacle au paiement du remboursement des loyers et frais découlant du contrat de bail ADRESSE6.).

Egalement, la société SOCIETE4.) ne saurait prospérer dans ses moyens de défense en ce qu'elle soutient que la clause litigieuse aurait été conditionnée à l'obtention de l'accord de la société ALIAS1.), par la société SOCIETE10.), quant à la sous-location ou cession du bail ADRESSE6.), alors que, d'une part, il ne résulte pas de la clause 10.2 du contrat de bail du DATE5.), que la société SOCIETE4.) entendait uniquement prendre en charge les loyers et charges du contrat de bail ADRESSE6.) sous condition de pouvoir sous-louer, respectivement céder le contrat de bail ADRESSE6.). Au contraire, la société SOCIETE4.) avait un intérêt propre à prendre en charge les loyers et frais du contrat de bail ADRESSE6.), alors qu'en libérant la filiale de la société SOCIETE10.), à savoir la société SOCIETE1.), des loyers du contrat de bail ADRESSE6.), la société SOCIETE4.) était en mesure de louer ses deux immeubles à la société SOCIETE10.).

D'autre part, la société SOCIETE4.), en apposant sa signature sur le contrat de bail du DATE5.), dans le cadre duquel elle indique avoir reçu une copie du contrat de bail ADRESSE6.), a accepté de prendre en charge les loyers et charges du contrat de bail ADRESSE6.), malgré la clause XV du contrat de bail ADRESSE6.), qui indique expressément que la sous-location, respectivement la cession du bail litigieux n'est possible qu'avec l'accord du bailleur, soit la société ALIAS1.).

Il en suit qu'en signant le contrat de bail avec la société SOCIETE10.) en connaissance de cause des stipulations du contrat de bail ADRESSE6.), la société SOCIETE4.) a accepté de prendre le risque de se voir refuser la sous-location, respectivement la cession.

Partant, le refus du bailleur ALIAS1.) constitue un aléa auquel la société SOCIETE4.) a consenti.

Au vu des éléments qui précèdent, l'ensemble des moyens de la société SOCIETE4.) sont à rejeter pour être non fondés.

Il en suit qu'il y a lieu de déclarer la demande en remboursement de la société SOCIETE4.) fondée en ce qu'elle est basée sur le principe de la subrogation pour autrui.

B) L'étendue de la créance :

Moyens et prétentions des parties :

La société SOCIETE4.) fait valoir qu'il y aurait lieu de diminuer les montants indiqués par la société SOCIETE1.) dans le cadre de son assignation, motif pris que ceux-ci seraient erronées.

Elle fait valoir que l'article 10.2 du contrat de bail du DATE5.) ferait état uniquement du contrat de bail ADRESSE6.) et non de ses avenants.

Elle explique qu'au moment de la signature du contrat de bail du DATE5.), uniquement le contrat de bail ADRESSE6.) aurait été porté à sa connaissance, de sorte qu'elle serait uniquement tenue au paiement des loyers et frais issus du contrat de bail ADRESSE6.) et non ceux des avenants.

Egalement, elle fait valoir qu'en application du contrat de bail ADRESSE6.), une gratuité des lieux lui serait accordée pour les 4 premiers mois, de sorte qu'elle serait uniquement tenu au remboursement à partir du mois de mai 2019.

La société SOCIETE1.) indique que la société SOCIETE4.) aurait été informée de l'existence de ses avenants, de sorte que la société SOCIETE4.) serait tenue au paiement des loyers redûs également dans le cadre de ses avenants.

Elle conteste toute gratuité dans chef de la société SOCIETE4.), suite à la « reprise » du contrat de bail Capellent par la société SOCIETE4.).

Appréciation :

Le tribunal constate que les parties procèdent derechef à une interprétation distincte de l'article 10.2 du contrat de bail du DATE5.).

Il résulte du point 1 de l'article 10.2 que les parties ont convenu ce qui suit :

« Le Bailleur confirme avoir reçu une copie du bail en question (...) »

Le point 3 de l'article 10.2 précise que :

« Le Bailleur prend à sa charge tous les loyers et frais de quelques natures qu'ils soient qui découleront de ce bail après le 31.12.2018, respectivement d'une sous-location ou d'une cession. »

Le tribunal constate que la clause litigieuse ne mentionne pas expressément qu'outre le contrat de bail ADRESSE6.), la société SOCIETE4.) se soit vue remettre une copie de l'ensemble des avenants.

Egalement, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE10.), respectivement la société SOCIETE1.), ait remis une copie des 6 avenants à la société SOCIETE4.).

Le tribunal constate au contraire, que c'est uniquement par courriel du DATE9.), qu'un dénommé PERSONNE1.), « ALIAS3.) » de la société SOCIETE13.) a transmis le contrat de bail ensemble avec les avenants à un dénommé PERSONNE2.) « ALIAS4.) » de la société SOCIETE14.) S.A.

C'est suite à l'obtention de ce mail que la société SOCIETE4.) a, par courrier du DATE10.), contesté le montant sollicité par la société SOCIETE1.) tout en indiquant ne pas avoir reçu copie des avenants au contrat de bail ADRESSE6.).

Au vu des les éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) ne rapport pas la preuve, qu'au moment de la signature du contrat de bail du DATE5.), la société SOCIETE10.) ait remis à la société SOCIETE4.) les 6 avenants au contrat de bail ADRESSE6.).

Il en suit que la société SOCIETE4.) ne saurait être tenue qu'au remboursement des loyers tels que stipulés au contrat de bail ADRESSE6.), sans les avenants.

La société SOCIETE4.) soulève encore avoir bénéficié d'une période de gratuité.

Il résulte du contrat de bail ADRESSE6.) que : *« A titre unique et exceptionnel, le Bailleur accorde au Preneur une gratuité de loyer jusqu'au 31 janvier 2014, soit quatorze mois. (...) »*

Le tribunal relève que contrairement au raisonnement adopté par la société SOCIETE4.), le contrat de bail du DATE5.) ne mentionne pas qu'elle puisse bénéficier d'une quelconque gratuité des lieux durant les 4 premiers mois, la clause 10.2 du contrat de bail du DATE5.) indiquant expressément que la société SOCIETE4.) est tenue des loyers et charges du contrat de bail ADRESSE6.) après le 31.12.2018, date à laquelle la prétendue période de gratuité consentie par le bailleur ALIAS1.) au locataire PERSONNE3.) était d'ores et déjà révolue.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE4.) est tenue de procéder au remboursement des loyers et frais à partir du DATE8.), jusqu'à DATE11.), date correspondant au dernier remboursement sollicité par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE4.) et non contesté par la société SOCIETE4.).

i. Quant au remboursement des loyers :

Le tribunal relève que la société SOCIETE4.) a, dans le cadre de ses calculs, utilisé l'indice de base 100 en 2015 et non l'indice de base 100 en 2005.

Le tribunal constate également que la société ALIAS1.), dans le cadre de ses factures adressées par elle à la société SOCIETE1.), utilise ce même indice de base 100 en 2015, indice qui n'a pas été contesté par la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE1.).

Il en suite que le tribunal appliquera également l'indice de base 100 en 2015 dans le cadre de ses calculs.

De ce fait, et au vu des dispositions contractuelles du contrat de bail ADRESSE6.), l'indice de base d'octobre 2012 base 100 en 2015 correspond à 98,23.

Le nouvel indice à la date d'anniversaire en octobre 2018, base 100 en 2015 correspond à 104,69.

Suivant article IV du contrat de bail ADRESSE6.), le loyer de base s'élève à 22.961 euros.¹

L'article V du contrat de bail ADRESSE6.), prévoit un ajustement du loyer comme suit : « *Le loyer de base est lié à l'indice des prix à la consommation NUMERO6.) publié par la Statec base 100 en 2005 en partant du chiffre officiel du mois d'octobre 2012, soit (= indice de base).*

A la date d'anniversaire du bail, et pour la première fois le DATE12.), il sera procédé d'office à l'ajustement proportionnel du loyer sur base de l'indice des prix du mois précédent l'échéance annuelle du bail; celui-ci ne pouvant jamais descendre en dessous du loyer en cours à la date d'adaptation.

¹ La location est consentie et acceptée, moyennant un loyer de base mensuel fixé à

- 21€/m²/mois pour les surfaces de bureaux, soit 941 m² bruts locatifs pour le plateau du premier étage.
- 100€/emplacement/mois pour les emplacements de parking internes, soit un total de 28 emplacements.
- 10€/ m²/mois pour les surfaces d'archives des sous-sols, soit 41,67 m² arrondis à 40 m²

Soit un loyer mensuel total de 22.961 EUR hors TVA et charges.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}} = \text{loyer ajusté} \gg$$

Partant, suivant formule prévue à l'article V du contrat de bail ADRESSE6.), à partir du mois de janvier 2019, date du début de la prise en charge des loyers par la société SOCIETE4.), le loyer mensuel s'élève à :

$$\frac{22.961 \times 104,69}{98,23} = 24.471,01$$

Soit pour janvier 2019 à octobre 2019 un total de : 244.710,10 euros (24.471,01 euros x 10 mois).

Le nouvel indice à la date d'anniversaire en octobre 2019, base 100 en 2015 correspond à 105,89.

De sorte qu'à partir du mois de novembre 2019, date d'anniversaire, le loyer mensuel s'élève à :

$$\frac{22.961 \times 105,89}{98,23} = 24.751,50$$

Soit pour novembre 2019 à juin 2020 un total de : 198.012 euros (24.751,50 euros x 8 mois)

La société SOCIETE4.) étant partant redevable pour la période de janvier 2019 à juin 2020 d'un montant total de 442.722,10 euros HTVA (244.710,10 + 198.012), soit TVA comprise, la somme totale de 517.984,86 euros.

ii. Quant au remboursement des charges :

Le tribunal relève que suivant factures émises par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE4.), ainsi que sur base du décompte de la société SOCIETE4.), le montant redû à titre de charges se ventile comme suit :

Appel à provision année 2019	60.000,00 euros
Ajustement charge 1 ^{er} semestre 2019	-1.805,29 euros
Ajustement charge 2 ^{ième} semestre 2019	-4.570,23 euros
Appel de provision année 2020	30.000,00 euros
<hr/> Total charges :	<hr/> 83.624,48 euros

L'appel à provision pour l'année 2019 et l'ajustement des charges pour le 1^{er} semestre et le 2^{ème} semestre de l'année 2019, ainsi que l'appel de provision pour l'année 2020, n'étant pas contestés par la société SOCIETE4.), il y a lieu de retenir que la société redoit au titre de remboursement des charges la somme de 83.624,48 euros.

Ainsi, au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent il y a lieu de retenir que la société SOCIETE4.) est tenue au remboursement de la somme totale de 601.609,34 euros. (517.984,86 euros +83.624,48 euros)

Partant, la société SOCIETE4.) est à condamner à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 601.609,34 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

C) Quant à la demande en validation de la saisie arrêt :

Pour autant qu'elle est basée sur la condamnation prononcée dans le cadre du présent jugement, la demande en validation de la saisie-arrêt de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le même montant de 601.609,34 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

D) Les demandes accessoires

i. L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 15.000 euros.

La société SOCIETE4.) sollicite quant à elle l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE4.) est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) ayant été contrainte d'agir en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 2.500 euros.

Il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE4.) à la société SOCIETE1.) la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

ii. Les frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, la société SOCIETE4.) succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE1.), qui affirme en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

la déclare partiellement fondée,

évalue la créance de la société anonyme SOCIETE1.) au montant de 601.609,34 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

partant condamne la société anonyme SOCIETE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 601.609,34 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2020, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

pour assurer le recouvrement de cette somme, déclare bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée par la société anonyme SOCIETE1.) entre les mains de la société anonyme SOCIETE6.) et de la société anonyme SOCIETE7.), suivant exploit du 20 mai 2020, pour la somme de 601.609,34 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 26 mai 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

dit qu'en conséquence les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront et seront jugées débitrices à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) seront par elles versées entre les mains de la partie saisissante, la société anonyme SOCIETE1.), en déduction et jusqu'à concurrence de sa créance en principal, intérêts et frais,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.), la somme de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Ferdinand BURG, avocat concluant qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.