

Rép. fisc. no 1747/12

Audience publique du 22 juin 2012

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée **AAAA S.à.r.l.**,

demanderesse, comparant par Maître Sandra JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée de droit anglais **BBBB**,

défenderesse, comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 janvier 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 29 mars 2012, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 31 mai 2012 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et conclusions .

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail commercial du 19 mai 2010, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois « AAAA S.à.r.l. » a donné en location à la société à responsabilité limitée de droit anglais « BBBB » des locaux dans le centre commercial AAAA I sis à **** moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 3.400 € HTVA augmenté d'avances sur charges et de coûts payable par anticipation le 1^{er} de chaque mois. Ledit contrat de bail est assorti d'une convention de prestations de services, le tout repris sous la dénomination « contrat ».

Le contrat de bail conclu pour une durée de douze ans a pris effet le 1^{er} juillet 2010.

Par avenant du 15 octobre 2010 les parties ont convenu qu'à partir de la date de la signature de l'avenant, « CCCC », succursale luxembourgeoise de la société BBBB remplacerait purement et simplement la société BBBB dans le cadre du « contrat ». L'ensemble des droits et obligations de la société BBBB issus du « contrat » sera transféré à la succursale qui déclare avoir pris connaissance du « contrat ».

Par requête en validation de saisie-gagerie déposée le 6 janvier 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société AAAA fait convoquer la société BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 50.219.22 € à titre d'arriérés de loyer, charges, frais de promotion commerciale et toutes obligations contractuelles échues et restées impayées après la délivrance de l'ordonnance de saisie-gagerie et le dépôt de la présente requête assortie des frais et intérêts tels que de droit à partir de l'échéance, sinon à partir de la mise en demeure du 10 octobre 2011, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle conclut à la validation de la saisie-gagerie autorisée le 21 novembre 2011 par ordonnance du juge de paix d'Esch-sur-Alzette et effectuée le 22 décembre 2011 par exploit de l'huissier de justice, à pouvoir procéder à la vente aux enchères publique des meubles et autres effets saisis jusqu'à concurrence du montant de sa créance privilégiée, évaluée en principal au montant de 50.219,22 € et à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à compter de la date de notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore à voir condamner la société BBBB à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties endéans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir, sinon à voir condamner la société BBBB à lui payer une astreinte de 500 € par jour de retard de déguerpissement, payable à partir de la huitaine après la notification du jugement à intervenir et jusqu'à achèvement des opérations de déguerpissement. Elle conclut encore à l'allocation d'une indemnité de relocation jusqu'à ce qu'un nouveau locataire ait été trouvé, sinon pour le délai contractuel de préavis, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 €, à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve tous autres droits.

A l'appui de sa demande la société AAAA fait valoir que par contrat de bail commercial signé le 19 mai 2010, elle a donné en location la cellule commerciale no 0.55 d'une surface d'environ 85 mètres carrés, située sur le site de AAAA I à la société BBBB pour un loyer mensuel initial de 3.400 € HTVA, payable en avance le premier de chaque mois.

Elle souligne que suivant l'article 6 du contrat de bail « La location est consentie et acceptée moyennant un loyer établi en fonction de la surface déterminée conformément à l'article 2. Le loyer s'élève à quarante euros HTVA par mètre carré par mois, soit un montant total de 3.400 € HTVA par mois. Le loyer fixé entre parties est soumis aux indexations prévues à l'article 7 en application de l'indice officiel du coût de la vie publié par le STATEC».

Elle ajoute que suivant l'article 8.2.3. du même contrat de bail « Le preneur versera trimestriellement et anticipativement au gérant, sur le compte qui lui aura été indiqué

par ce dernier, une provision pour charges qui s'élèvera pour la première année à un montant équivalent à 5 € HTVA par mètre carré par mois, soit 15 € HTVA par mètre carré par trimestre à titre de provision pour charges communes » et que ce montant a été ajusté par la suite suivant les dispositions de ce même article.

La bailleuse fait encore valoir qu'aux termes de l'article 9.1. du contrat de bail « Le preneur paiera au bailleur une participation aux frais de promotion commerciale du centre commercial égale à 1,25 € HTVA par mois par mètre carré. Cette contribution, actualisée et indexée conformément à l'article 7 sera payée anticipativement par trimestre de la même manière et en même temps que le loyer ».

Elle fait encore noter que finalement le preneur s'est encore engagé, conformément aux dispositions de l'article 9.2 du contrat, à lui verser un montant de 15 € HTVA par mètre carré de surface louée à titre de contribution d'ouverture, ainsi que de payer les frais liés à l'enregistrement du contrat tel qu'il résulte des dispositions de l'article 29.

La bailleuse explique que la société BBBB n'a payé ni les loyers mensuels depuis février 2011, ni les charges et autres frais depuis novembre 2011, le montant total des loyers, frais, charges et de promotion commerciale échus étant ventilés comme suit :

-loyers impayés :	29.448,07 €
-avances sur charges :	9.260,30 €
-frais de promotion commerciale :	1.481,22 €
-frais divers :	3.340,44 €
-indemnité forfaitaire (10%) :	4.353,00 €
-intérêts :	2.336,19 €
soit un total de	50.219,22 €.

A l'audience des plaidoiries la société BBBB invoque le défaut de qualité dans son chef en faisant valoir que la société AAAA aurait dû agir contre la société CCCC qui a repris l'intégralité des engagements suite à l'avenant au contrat de bail commercial conclu entre parties le 15 octobre 2010 et argumente qu'il s'agit de deux bénéficiaires économiques différents.

A titre subsidiaire, la société BBBB est en aveu qu'elle n'a « jamais payé le moindre loyer ni frais/coût quelconque ». Elle conteste les montants qui lui sont réclamés et soutient en premier lieu qu'elle n'était pas à même de contrôler les montants réclamés avec son mandant, le décompte lui envoyé par fax étant illisible. Elle les conteste encore au motif que la société AAAA n'a pas tenu ses promesses ni en ce qui concerne l'affluence de clients potentiels dans la galerie marchande - un passage de 80.000 personnes par jour lui aurait été promis alors qu'en réalité la galerie marchande serait constamment vide tel que cela ressortirait d'une photo prise par un huissier de justice en date du 11 mai 2012 à 11.47 heures - ni en ce qui concerne le service promis par la bailleuse notamment en matière de publicité. La bailleuse ne lui aurait de ce fait pas permis de jouir paisiblement des lieux loués. Par ailleurs,

des remises de loyer auraient été accordées aux autres magasins pour conclure qu'elle-même, respectivement sa succursale, devrait également pouvoir en profiter.

La société BBBB s'oppose finalement à la validation de la saisie-gagerie au motif que les articles saisis n'ont pas été suffisamment individualisés.

A l'audience des plaidoiries la société AAAA augmente sa demande au montant de 80.115,86 € ventilé comme suit :

-loyers impayés (+ intérêts et indemnité forfaitaire) :	60.670,51 €
-charges et contribution (+ intérêts et indemnité forfaitaire) :	16.338,28 €
-frais de promotion (+ intérêts et indemnité forfaitaire) :	1.225,63 €
-frais d'enregistrement :	1.881,44 €

et elle précise que le montant réclamé à titre d'indemnité de relocation est de 21.206,82 € conformément aux dispositions de l'article 23 du contrat de bail commercial.

Elle résiste au défaut de qualité soulevé dans le chef de la société BBBB en soutenant que la succursale CCCC est dépourvue de personnalité juridique et ne saurait par conséquent être traduite devant la justice pour conclure que sa requête introduite contre la société BBBB doit être déclarée recevable.

En ce qui concerne la diminution du loyer accordée à d'autres magasins, la société AAAA réplique qu'une telle remise a été accordée à des magasins se trouvant dans la galerie marchande depuis l'ouverture en 2008 et qui subissaient effectivement un certain préjudice, mais qu'il n'y aurait pas lieu d'accorder une telle remise à la société BBBB qui ne serait devenue locataire qu'à partir du mois de mai 2010 lorsque ces problèmes étaient résolus. Par ailleurs, la société BBBB aurait bénéficié d'une remise de loyer les deux premières années conformément aux stipulations de l'article 6.2. du contrat de bail conclu entre parties.

La société AAAA demande acte qu'elle offre de prouver la réalité des frais mis à charge de la société BBBB par la nomination d'un expert-calculateur en la personne de Me Luc OLINGER, demande à laquelle le mandataire de la société BBBB ne s'oppose pas.

Le défaut de qualité

Conformément aux développements de la société AAAA, une succursale n'a pas de personnalité juridique propre (Cass. civ. fr., 20 février 1979, J.C.P. 1979, 2, 19147) mais elle fait partie d'une société dont elle est une agence qui se caractérise par l'indépendance de l'exploitation. La succursale pourrait théoriquement être détachée de l'établissement principal et constituer un fonds distinct possédant une clientèle propre; elle est gérée par un représentant de l'entreprise doté de pouvoirs suffisants pour agir comme un exploitant (cf. G. Ripert et R. Roblot, « Traité de droit commercial », 15^e édition, tome 1, no 361). Or, comme une succursale n'est précisément pas détachée de l'établissement principal de la société à laquelle elle appartient et qu'elle n'a pas de personnalité juridique propre, elle n'a pas la capacité d'ester en justice; elle ne dispose en effet pas de droits propres à faire valoir en

justice, mais toute action appartient à la société principale (cf. T.Arr.Lux., 31 mai 2001, rôle no 49600).

Il s'ensuit que la requête a été valablement introduite à l'égard de la société BBBB.

Les arriérés de loyer et charges impayées

La société BBBB soulève que la bailleuse viole ses engagements en ce qui concerne l'attractivité du site pour attirer la clientèle.

Elle demande la réduction du loyer au montant de 0.-euro sinon une diminution conséquente du loyer et elle conteste les montants lui réclamés à titre de charges et de frais.

En ce qui concerne les frais promotionnels, elle fait noter que s'il est exact que le contrat de bail prévoit une contribution aux frais de promotion, elle conteste cependant que la bailleuse ait effectué la moindre promotion digne de ce nom afin d'attirer des clients potentiels.

Le loyer

La société locatrice s'oppose au paiement de tout loyer sinon demande une réduction substantielle du montant.

Le fait de demander une réduction du montant du loyer à 0 €, demande à laquelle la société AAAA s'oppose énergiquement, revient à invoquer l'exception d'inexécution dans le chef de la bailleuse.

Il convient de rappeler que le bail est un contrat synallagmatique et que les parties sont tenues à des obligations réciproques qui doivent, le plus souvent, s'exécuter en même temps, trait par trait. Conformément à l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Aux termes de l'article 1728 du même code, le preneur est tenu à deux obligations principales, premièrement d'user la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail et deuxièmement de payer le prix du bail aux termes convenus (voir en ce sens: Marcel La Haye, Joseph Vankerckhove, Les Nouvelles, Le louage des choses, I, Les baux en général, n° 400 ss, Larcier; Le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence par M. Harles; P31 n° 2/2001, n° 102 page 335).

Si l'une des parties vient à manquer à ses obligations, elle ne peut exiger que l'autre reste tenue indéfiniment d'exécuter les siennes, sous peine de déséquilibrer le rapport contractuel. Tel est le fondement de l'exception d'inexécution, prévue à l'article 1143-2 du Code civil. L'exception d'inexécution ne permet cependant au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles (op.cit).

La jurisprudence luxembourgeoise admet que le locataire a le droit de refuser le paiement du loyer en cas de manquement grave par le bailleur à son obligation de délivrance des lieux loués, respectivement de l'entretien des lieux loués. Toutefois la défaillance du bailleur doit justifier la retenue du loyer, un simple défaut de conformité ou d'entretien n'étant pas suffisant, car le locataire continue d'avoir la jouissance de la chose louée, même si elle est imparfaite (TAL 6 février 2009, rôles n° 118.755 et 118.756).

La société BBBB fait essentiellement grief à la bailleuse de l'avoir induite en erreur en lui promettant que le local qu'elle s'appropriait à louer se situerait dans un centre commercial attractif peuplé de clients potentiels, mais que tout cela ne se serait avéré être qu'un leurre.

La société AAAA réplique que si certains commerçants ont suite à des transactions obtenu une diminution du loyer, cela n'a été le cas que pour les commerçants se trouvant dans les lieux dès l'ouverture du centre commercial en début 2009 alors que la société BBBB n'a signé le contrat de bail qu'en date du 19 mai 2010 avec mise à dispositions des lieux fixée au 30 juin 2010, soit à une époque où le centre commercial était devenu tout à fait attractif et visité par de nombreux clients pour y effectuer leurs achats.

Le tribunal note à ce sujet que le contrat de bail conclu entre parties prévoit que la création ordonnée et planifiée du centre commercial AAAA I doit permettre de satisfaire les besoins d'une clientèle nombreuse et qu'il y aura mise à disposition par la bailleuse d'un environnement agréable et esthétique, pourvu des infrastructures de base nécessaires à ce centre commercial, d'espaces communs tels que l'installation sanitaire, d'un patio et d'une galerie couverte ainsi que les services qui s'y rapportent tels que l'entretien et le gardiennage indispensable ainsi que la concentration de magasins soigneusement sélectionnés par le bailleur ce qui a pour conséquence que, pour les preneurs et le public, le centre commercial constitue un tout intégré et complémentaire et la possibilité d'organisation d'événements communs, promotionnels et autres, le centre commercial peut attirer un large public d'acheteurs en ses murs.

Actuellement la société BBBB ne verse pas de pièces pour démontrer que son commerce est déficitaire, respectivement que ses attentes n'ont pas été couronnées de succès. Elle reste en défaut de rapporter un quelconque préjudice subi suite aux prétendus manquements de la part de la société bailleuse.

En tout état de cause, si manquement il y avait, ce manquement ne justifie certainement pas la suppression totale du paiement de tout loyer au vu du fait que la société BBBB, respectivement sa succursale, ont pu jouir et jouissent toujours à l'heure actuelle des lieux loués. En outre, la partie défenderesse n'a jamais demandé la résolution du contrat de bail pour faute dans le chef de la bailleuse. Or, elle ne peut pas jouir indéfiniment d'un local sans contrepartie.

A défaut de griefs précis et documentés par la société défenderesse, il n'y a pas non plus lieu à diminution du loyer. Elle ne rapporte en effet pas la moindre preuve de

manquements concrets dans le chef de la bailleuse depuis la date qu'elle est entrée dans les lieux.

Au vu des développements qui précèdent, la demande en paiement des arriérés de loyer est fondée pour le montant en principal redû à titre de loyer pour la période allant du mois de février 2011 au mois de mai 2012 inclus.

La partie défenderesse conteste le montant réclamé à titre de loyer mensuel.

Le tribunal doit constater que le décompte versé en cause ne lui permet pas de vérifier les montants redûs à titre de loyer mensuel en tenant compte des dispositions contractuelles prévues entre parties.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide de nommer un expert calculateur ayant comme mission de calculer le montant redû à titre d'arriérés de loyers pour la période allant du mois de février 2011 au mois de mai 2012 inclus. Dans son calcul, l'expert tiendra compte des sommes payées le cas échéant par la partie défenderesse, des adaptations indiciaires prévues contractuellement et déterminera le montant du loyer mensuel suivant les dispositions des articles 6 et 7 du contrat de bail entre parties.

Les charges et frais de contribution

La société bailleuse demande le montant de 16.338,28 € à titre de charges et contribution et le montant de 1.225,63 € à titre de frais de promotion, ainsi que le montant de 1.881,44 € à titre de frais d'enregistrement.

La société BBBB conteste l'intégralité de ces montants et fait valoir qu'elle n'a pas été mesurée de contrôler avec son mandat le décompte versé en cause par la partie requérante.

Le tribunal constate qu'il est prévu dans le contrat de bail entre parties sous le point des charges que le preneur versera *trimestriellement et anticipativement* au gérant une provision pour charges qui s'élèvera pour la première année à un montant équivalent à 5 € HTVA par mètre carré par mois, *soit 15 € HTVA par mètre carré par trimestre* à titre de provision pour charges communes et que dans les quatre-vingt-dix jours de la fin de l'année, le bailleur communiquera au preneur un décompte complet des charges pour les parties communes.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, 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.

En l'espèce, le tribunal ne dispose pas des pièces requises afin de vérifier si les décomptes établis par la bailleuse sont exactes.

Le tribunal décide dès lors de nommer un expert calculateur afin de dresser le décompte des charges communes et individuelles sur base de pièces et justificatifs à verser par la société bailleuse et en se référant à l'article 8 du contrat de bail entre parties.

En ce qui concerne les frais de contribution d'ouverture compris dans le montant de 16.338,28 € le tribunal note que l'article 9.2. du contrat de bail entre parties prévoit qu'afin de permettre à l'Association des commerçants d'assurer la promotion pour l'ouverture du centre commercial, le preneur s'engage à payer à cette association, une contribution d'ouverture unique égale à 15 € HTVA par mètre carré de surface louée.

Il découle de ce qui précède que la société locatrice s'est engagée à verser une contribution d'ouverture à l'Association des commerçants.

Or, la bailleuse requérante n'est pas l'Association des commerçants et elle n'a dès lors pas qualité pour réclamer une telle contribution d'ouverture.

En outre, aucune pièce n'est versée en cause afin de démontrer que la bailleuse a effectivement dépensé des frais de promotion pour l'ouverture du centre commercial pour le compte de la société défenderesse.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de la société bailleuse en obtention d'une contribution d'ouverture non fondée.

Les frais promotionnels

La société bailleuse demande à ce titre le montant de 1.225,63 € y inclus les intérêts et indemnité forfaitaire.

La société locatrice s'oppose à cette demande en faisant valoir que la bailleuse n'a jamais fait de la promotion digne de ce nom.

Le tribunal renvoie à l'article 9 du contrat de bail entre parties qui prévoit ce qui suit :

« Le bailleur assurera l'animation et la promotion du centre commercial. Par charges relatives à la promotion de l'ensemble des galeries marchandes, on entend toutes dépenses investies à titre de publicité et de promotions relatives à l'ensemble du centre et des galeries marchandes.

A titre d'exemple, sont considérées comme charges relatives à la promotion : manifestations organisées par le bailleur, soit sur le parking, soit dans la galerie marchande, opérations promotionnelles diverses, frais de réalisation, impression et distribution et taxes relatives à des publicités faites pour l'ensemble du centre commercial, frais de réalisation, d'installation et de taxes relatives à l'indication du centre, ...

Le preneur paiera au bailleur une participation aux frais de promotion commerciale du centre commercial égale à 1,25 € HTVA par mois par mètre carré.

Cette contribution, actualisée et indexée conformément à l'article 7 sera payée anticipativement par trimestre de la même manière et en même temps que le loyer.

Le preneur sera dispensé de payer cette contribution dans la mesure où sa participation à l'Association des commerçants dont question à l'article 28 du contrat est effective et où il paie régulièrement sa cotisation à cette Association. »

La bailleuse offre encore de prouver la réalité des frais de promotion par voie de consultation sinon par voie d'expertise.

Le tribunal estime cependant que la bailleuse reste en défaut de prouver qu'elle a effectivement et efficacement assuré l'animation et la promotion du centre commercial tel que prévu à l'article 9 du contrat de bail.

En effet, la société bailleuse ne verse ni de pièce démontrant que des actes de promotion ont été réalisés ni de facture faisant état de frais exposés pour la publicité du centre commercial.

Le tribunal rappelle à ce sujet qu'il est de jurisprudence constante que la preuve de faits dont la connaissance et l'appréciation ne requièrent pas le concours d'un spécialiste ou sur lesquels les parties ne sont pas d'accord doit se faire par enquête et non par expertise (cf. en ce sens Cour, 9 juin 1993, 29, 269).

En l'absence de toute preuve permettant d'établir que la société bailleuse a fait de la promotion ou qu'elle a exposé des sommes à titre de frais de publicité pour l'animation et la promotion du centre, il y a lieu de la débouter de sa demande en remboursement de tels frais.

Les pénalités de retard

L'article 12.1. du contrat de bail entre parties prévoit que sans préjudice à tous les droits et actions du bailleur, toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail seront productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt au taux de 1% par mois, outre une indemnité forfaitaire à 10% du montant impayé.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Les parties ayant convenu en l'espèce d'un intérêt de retard de 1% par mois et d'une indemnité forfaitaire de 10% sur toutes sommes dues par le preneur en vertu du contrat, le tribunal retient que le montant de la créance locative à déterminer par l'expert calculateur sera majoré d'un intérêt conventionnel de retard de 1% par mois et d'une indemnité forfaitaire égale à 10 % du montant impayé suivant l'article 12.1 du contrat de bail entre parties.

La majoration du taux d'intérêt

La société AAAA demande encore au tribunal de dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

Etant donné qu'en l'espèce les parties ont convenu d'un intérêt conventionnel, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société bailleuse à voir majorer le taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

Cette demande est à déclarer non fondée.

La demande en résolution du contrat de bail

Le moyen d'exception d'inexécution soulevé par la société BBBB permettant de s'opposer au paiement de tout loyer n'ayant pas été retenu, il y a lieu de retenir que le fait de ne pas payer les loyers constitue une faute grave qui permet la résolution du contrat de bail aux torts de la société locatrice.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en résolution du contrat de bail entre parties aux torts exclusifs de la société BBBB.

La demande en validation de la saisie-gagerie

Cette demande tend à autoriser la bailleuse à procéder à la vente aux enchères publiques des meubles et autres effets saisis suivant procès-verbal dressé par l'huissier de justice en date du 22 décembre 2011.

La société BBBB s'oppose à la validation de la saisie-gagerie pour la raison que les objets saisis n'ont pas été suffisamment individualisés.

Aux termes de l'article 724 du nouveau code de procédure civile, le procès-verbal contiendra la désignation détaillée des objets saisis : s'il y a des marchandises, elles seront pesées, mesurées ou jaugées, suivant leur nature.

La société AAAA réplique en soutenant que tous les vêtements trouvés dans le magasin, y compris le stock des vêtements, ont fait l'objet de la saisie de sorte qu'une individualisation plus détaillée des chemises et autres vêtements ne se serait pas avérée nécessaire.

En l'espèce, le procès-verbal de saisie-gagerie a énuméré les objets saisis comme suit:

6 présentoirs avec plaque en verre, 620 chemises homme, 200 chemises femme, 275 cravates, 1 comptoir, 11 tables basses, 24 bustes, 1 tapis, 1 pouf, 1 étagère, 10 paires de chaussures, 1 table de bureau, 2 ordinateurs complets avec accessoires, 1 chaise de bureau, 1 imprimante canon, 1 laptop Vaio Sony, 1 aspirateur Dyson, 1 buste, 1 échelle, 17 costumes homme, 1 téléphone sans fil, 1 réfrigérateur Zanussi, 1 four à microondes, Samsung, 1 étagère, 1 table ronde avec 2 chaises, 1 chauffe-eau, 3 porte vêtements, 18 ceintures.

D'une part, il ressort de l'énumération qui précède que la saisie-gagerie est suffisamment précise. D'autre part, la société BBBB aurait dû agir le cas échéant en annulation de la saisie-gagerie si elle en conteste la validité.

Finalement, la question de l'individualisation suffisante ne se posera qu'au niveau de l'exécution de la saisie-gagerie après qu'elle ait été validée par le tribunal de paix.

A l'heure actuelle il convient cependant de surseoir à statuer sur la demande en validation de saisie-gagerie au vu du fait que le montant de la créance locative doit être déterminé par voie d'expertise.

La demande en déguerpissement

Le tribunal ayant déclaré fondée la demande de la société AAAA en résolution du contrat de bail existant entre parties il convient de déclarer pareillement la demande en déguerpissement fondée en principe.

En l'espèce, cette mesure de déguerpissement, qui est en plus requise sous peine d'astreinte, se heurte cependant au fait qu'il y a lieu de surseoir à statuer à la demande en validation de la saisie-gagerie en attendant le dépôt du rapport d'expertise.

En effet, la société locatrice connaîtrait des difficultés à enlever les objets saisis des lieux loués étant donné que la rédaction du procès-verbal de saisie-gagerie a pour effet de frapper d'indisponibilité les biens saisis.

Les parties n'ayant pas pris position quant à ce problème, le tribunal décide, avant toute décision concernant la mesure de déguerpissement, d'entendre leur position à ce sujet.

Il y a lieu de refixer les débats quant à ce volet à l'audience publique du vendredi, le 13 juillet 2012 à 15.00 heures, Salle 1 au rez-de-chaussée de la Justice de Paix d'Esch/Alzette, L-4239 Esch/Alzette, Place Norbert Metz.

Autres demandes

Il y a lieu de réserver les demandes en exécution provisoire quant aux condamnations pécuniaires, de même que la demande en obtention d'une indemnité de relocation ainsi que la demande de la société AAAA en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

dit la demande introduite par requête du 6 janvier 2012 recevable ;

dit partiellement fondée la demande de la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. en paiement des loyers et charges ;

déclare fondée en principe la demande en obtention d'arriérés de loyers à concurrence de 100% à titre d'arriérés de loyer pour la période allant de février 2011 à mai 2012 inclus ;

déclare également fondée en principe la demande en paiement des avances sur charges et frais impayés ;

déclare encore fondée en principe la demande en obtention d'un intérêt conventionnel de retard de 1% par mois et d'une indemnité forfaitaire de 10% ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée AAAA S.à.r.l. en majoration du taux d'intérêt ;

décide que concernant les montants à allouer de ces chefs, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de nommer un expert calculateur ;

partant **nomme** expert Maître Luc OLINGER, avocat, demeurant à L-1135 Luxembourg, 7 avenue des Archiducs,

avec la mission de

« concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé,

1. quant aux loyers: dresser le décompte des loyers issus de la location de la cellule commerciale no 0.55 d'une surface de +/- 85 mètres carrés , située ****, en prenant en considération que le montant du loyer est à retenir à concurrence de 100% pour la période de février 2011 à mai 2012 inclus, et en se basant sur un loyer mensuel calculé conformément aux articles 6 et 7 du contrat de bail entre parties, en prenant en compte les adaptations indiciaires intervenues et les paiements faits le cas échéant par la société preneuse, tout en majorant la somme redue des intérêts conventionnels de retard et de la pénalité forfaitaire de 10% tel que stipulé à l'article 12-1 du contrat de bail entre parties,

2. quant aux charges: dresser le décompte des charges issues de la location de la cellule commerciale no 0.55 d'une surface de +/- 85 mètres carrés, située ****, en se basant sur les décomptes et pièces justificatives à fournir par la partie bailleuse et en prenant en considération l'article 8 du contrat de bail entre parties, tout en majorant la somme redue des intérêts conventionnels de retard et de la pénalité forfaitaire de 10% tel que retenu à l'article 12-1 du contrat de bail entre parties» ;

ordonne à la société à responsabilité limitée AAAA de consigner au plus tard le vendredi, 13 juillet 2012 la somme de 250 € à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir avec les autres parties au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avvertir ledit magistrat et ne continuer les opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le vendredi 19 octobre 2012 au plus tard ;

réserve les frais de l'expertise pour le surplus ;

déclare que le contrat de bail est résolu aux torts de la société preneuse, la société à responsabilité limitée de droit anglais BBBB ;

déclare non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée AAAA SARL en obtention de frais de contribution d'ouverture et de frais de promotion ;

partant en **déboute** ;

dit qu'il y a lieu de surseoir à statuer quant à la demande en validation de la saisie-gagerie en attendant le résultat de la mesure d'expertise ;

dit fondée en principe la demande en déguerpissement des lieux loués ;

refixe cependant les débats au sujet de la demande en déguerpissement à l'audience publique du **vendredi le 13 juillet 2012 à 15.00 heures, Salle 1 au rez-de-chaussée de la Justice de Paix d'Esch/Alzette, L-4239 Esch/Alzette, Place Norbert Metz**, afin de permettre aux parties de prendre position quant au problème de l'indisponibilité des objets se trouvant dans les lieux loués et saisis par procès-verbal de l'huissier de justice en date du 22 décembre 2011 ;

réserve les autres demandes ;

fixe l'affaire pour continuation des débats quant aux autres demandes, à l'exception de la demande en déguerpissement, après le dépôt du rapport d'expertise à l'audience publique du **jeudi, 8 novembre 2012 à 09.00 heures, Salle 1 au rez-de-chaussée, à la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, L-4239 Esch/Alzette, Place Norbert Metz**.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES