

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-149/22

Rép. fisc. n° 1163/23

Audience publique du 8 juin 2023

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

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, 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 fonction,

demanderesse, comparant par Maître JérémY BERNARD, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.àr.l.** (anciennement société anonyme SOCIETE2.) S.A.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

défenderesse, comparant par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 avril 2022 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 5 mai 2022, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 16 juin 2022 pour plaidoiries.

Après six remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 4 mai 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent 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** :

Par requête déposée le 5 avril 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 204.000.- euros à titre de garantie locative.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, dus, moyens et actions.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) expose que par contrat de bail du 10 octobre 2017 elle a donné en location à la société SOCIETE2.) un local commercial d'une superficie de 1.408,31 m², un garage, une buanderie et plusieurs places de parking sis à ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 34.000.- euros, que le contrat de bail prévoit également l'obligation pour le locataire de fournir au bailleur une garantie locative de six mois de loyer, soit de 204.000.- euros, et que la société SOCIETE2.) reste en défaut de régler cette garantie.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la société SOCIETE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il maintient ses demandes en paiement telles que formulées en se basant sur l'article 1134 du code civil.

Il conclut encore au rejet des pièces versées en cause par le mandataire de la société SOCIETE2.) pour ne pas lui avoir été communiquées dans la présente affaire.

Le mandataire de la société SOCIETE2.) s'oppose au rejet des pièces en faisant valoir qu'il s'agit des mêmes pièces que celles qui avaient déjà été versées dans les affaires précédentes qui opposaient les mêmes parties et dont le tribunal avait déjà à connaître.

Il soulève l'exception de litispendance en faisant valoir qu'appel a été interjeté en date du 30 mars 2022 contre le jugement no 383/22 rendu en date du 24 février 2022 par le tribunal de ce siège et qui a déclaré irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 204.000.- euros à titre de garantie locative.

Il considère qu'il existe un risque de contrariété entre jugements dans l'hypothèse où le tribunal allait statuer sur la demande de la société SOCIETE1.) avant que l'affaire pendant en instance d'appel ne soit toisée.

Au fond, il conteste principalement la demande en paiement de la garantie locative en faisant valoir que la clause relative au paiement d'une garantie locative à hauteur de 204.000.- euros – d'ailleurs rédigée dans une police différente – a été ajoutée à son insu après les négociations entre parties et que sa mandante a signé le contrat de bail sans avoir relu la dernière version lui soumise pour signature.

Il explique cette façon de procéder par le fait que sa mandante faisait confiance au père de ses enfants.

Le mandataire de la société SOCIETE2.) ajoute que le contrat de bail signé auparavant entre parties n'a jamais fait état du paiement d'une garantie locative pour justifier les contestations relatives à la demande en paiement de la garantie locative actuellement réclamée.

Le mandataire de la société SOCIETE2.) expose encore qu'il a déposé plainte pour faux et usage de faux auprès du Ministère Public.

Il donne encore à considérer que le contrat de bail signé entre parties prévoit que le contrat de bail est conclu sous la conditions suspensive de la fourniture d'une garantie locative de six mois, mais que la société SOCIETE1.) ne requiert pas la résiliation judiciaire du contrat de bail pour autant, de sorte qu'il y aurait lieu d'admettre qu'elle reconnaît l'existence du bail.

A titre subsidiaire, il fait valoir que dans le dossier pendant en instance d'appel la société SOCIETE1.) réclame encore d'importants montants à titre d'arriérés de loyer et de charges, de sorte qu'il y aurait lieu de craindre que la société SOCIETE1.) s'adresse immédiatement à la banque dans l'hypothèse où il serait fait droit à sa demande en fourniture d'une garantie locative afin de s'en servir pour compenser les arriérés de loyer et charges impayées réclamées en instance d'appel.

A titre plus subsidiaire, il demande au tribunal de lui accorder un délai d'un à deux mois afin de constituer une garantie bancaire à hauteur de 204.000.- euros.

Il conteste encore l'indemnité de procédure qui est réclamée, de même que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) réplique qu'à l'époque sa mandante avait sollicité la résiliation du contrat de bail pour cause de non-paiement de la garantie locative et qu'eu égard au fait que cette demande avait été rejetée par le tribunal, elle sollicite maintenant le paiement de la garantie locative en exécution du contrat de bail.

En ce qui concerne le moyen de litispendance, il renvoie à l'acte d'appel aux termes duquel le volet relatif à la demande en paiement de la garantie locative n'a pas été remis en cause, pour conclure qu'aucun risque de contrariété entre le présent jugement et le jugement à rendre en instance d'appel ne saurait exister.

Il relève finalement que la plainte n'a pas été déposée contre sa mandante, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de s'y référer.

Motifs de la décision :

La requête introduite par la société SOCIETE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

- Quant à la demande en paiement :

Il ressort des pièces versées en cause que les parties ont signé en date du 10 octobre 2017 un contrat de bail aux termes duquel la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un local commercial d'une superficie de 1.408,31 m², un garage, une buanderie et plusieurs places de parking sis au sis ADRESSE3.) à ADRESSE4.), ainsi que cinq bureaux sis ADRESSE5.) à ADRESSE4.) et une salle de réunion moyennant paiement d'un loyer mensuel de 34.000.- euros (à l'exception des loyers pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2017 qui s'élevaient au montant de 20.000.- euros), assorti d'une avance mensuelle sur charges de 2.000.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une période de 9 ans, a pris effet le 1^{er} octobre 2017.

Au vu du contrat de bail conclu entre parties, il convient de statuer en matière de bail commercial.

Il est constant en cause que les pièces versées au tribunal par le mandataire de la société SOCIETE2.) n'avaient pas été communiquées au mandataire de la société SOCIETE1.) avant les plaidoiries.

Eu égard au fait que la société SOCIETE1.) a changé de mandataire depuis le dépôt de la requête introductive et que ce dernier n'était pas le mandataire de la société SOCIETE1.) lors des procédures antérieures, il aurait appartenu au mandataire de la société SOCIETE2.) de communiquer les pièces au nouveau mandataire de la société SOCIETE1.).

Il convient dès lors de procéder au rejet des pièces non communiquées avant les plaidoiries.

Il ressort de l'acte d'appel versé en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas relevé appel contre le jugement no 383/22 précité en ce qu'il a déclaré irrecevable sa demande en paiement du montant de 204.000.- euros à titre de garantie locative, de sorte qu'aucun risque de contrariété entre le jugement qui sera rendu en appel et le présent jugement n'est à craindre.

Il ressort encore des plaidoiries que la société SOCIETE2.) n'a pas déposé de plainte avec constitution de partie civile à l'encontre de la société SOCIETE1.) auprès du juge d'instruction, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail conclu entre parties, y compris la clause suivant laquelle la société SOCIETE2.) doit régler une garantie locative de 6 mois de loyer est parfaitement valable même si cette dernière est rédigée dans une police différente. D'ailleurs, il convient de relever que la représentante de la société SOCIETE2.) a paraphé la page sur laquelle figure la clause litigieuse.

En application de l'article 1134 du code civil et au vu des pièces versées en cause, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) à fournir une garantie locative à hauteur de 204.000.- euros à la société SOCIETE1.).

Au vu des éléments du dossier, il convient d'accorder à la société SOCIETE2.) un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour constituer la garantie locative.

- Quant aux demandes accessoires :

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

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

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

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 450.- euros.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme ;

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. pour le montant réclamé de 204.000.- euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à fournir à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. une garantie locative à hauteur de 204.000.- euros (**deux cent quatre mille euros**) ;

accorde à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour fournir la garantie locative ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. le montant de 450.- euros (**quatre cent cinquante euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance.

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, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES