Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1901/26
L-BAIL-776/23

Audience publique du 13 mai 2026

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

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en faillite le 21 mars 2025

partie demanderesse

comparant par son curateur, Maître Christian STEINMETZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, 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 conseil de gérance actuellement en fonctions

partie défenderesse

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

Intervention volontaire
suivant requête déposée en date du 18 décembre 2023

la société **SOCIETE3.) AG**, société anonyme de droit allemand, établie et ayant son siège social à **D-ADRESSE3.)**, immatriculée auprès de l'Amtsgericht Berlin-Charlottenburg sous le numéro NUMERO3.) B, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie intervenant volontairement

représentée par la société LOYENS & LOEFF Luxembourg SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-2540 LUXEMBOURG, 18-20, rue Edward Steichen, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD, avocate à la Cour

Instance reprise par

l'établissement public de droit allemand **SOCIETE4.)** (ci-après SOCIETE5.)), établie et ayant son siège social à **D-ADRESSE4.)**, inscrite au Registre du Commerce de l'Amtsgericht de Stuttgart sous le numéro NUMERO4.), représentée par son « Vorstand » actuellement en fonctions

partie reprenant l'instance

représentée par la société LOYENS & LOEFF Luxembourg SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-2540 LUXEMBOURG, 18-20, rue Edward Steichen, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD, avocate à la Cour

comparant à l'audience par Maître Ambre RILEY, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Véronique HOFFELD, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 16 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Benoît ENTRINGER se présenta pour la société SOCIETE1.) SA tandis que Maître Ferdinand BURG se présenta pour la société SOCIETE2.) SARL. La société anonyme de droit allemand SOCIETE3.) AG déclara intervenir volontairement dans le litige introduit par la société SOCIETE1.) SA et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 4 mars 2024.

Par la suite, l'affaire fut refixée à de nombreuses reprises.

A l'audience du 4 mai 2026, Maître Christian STEINMETZ, curateur de la société SOCIETE1.) SA, Maître Ferdinand BURG et Maître Ambre RILEY, en remplacement de Maître Véronique HOFFELD, cette dernière en représentation de la société LOYENS & LOEFF Luxembourg SARL, 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe le 16 novembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- la voir condamner à lui payer la somme de 2.910.847,66.-EUR, du chef d'arriérés de loyers et de charges locatives, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice ;
- de voir prononcer la résiliation du bail existant entre parties pour faute grave dans le chef du locataire ;
- de voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, dans les huit jours de la notification du jugement, sinon dans tout autre délai à fixer par le tribunal;
- de voir condamner la société SOCIETE2.) SARL à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-EUR ;
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement ;
- et voir condamner la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Par requête déposée au greffe le 18 décembre 2023, la société anonyme de droit allemand SOCIETE3.) AG a déclaré intervenir volontairement et a sollicité à être admise à intervenir au litige pendant entre la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, aux termes de la requête du 15 novembre 2023 précitée et déclarer la décision à intervenir commune et opposable.
Elle a encore demandé à la juridiction de céans de surseoir à statuer en attendant la décision du Tribunal d'arrondissement dans l'affaire connexe enrôlée sous le numéro TAL-2023-0380, sinon dire que la société

SOCIETE2.) SARL n'est pas débitrice de la créance de loyers à l'égard de SOCIETE1.) SA, mais à l'égard de la requérante, SOCIETE3.) AG.

Par acte d'avocat du 17 avril 2026, comportant un bon pour désistement d'action signé par les administrateurs de l'établissement public de droit allemand SOCIETE4.), celle-ci a déclaré reprendre l'instance introduite par la société SOCIETE3.) AG, société anonyme de droit allemand, suivant requête du 18 décembre 2023 précitée, et a, dans le même acte, déclaré se désister purement et simplement de l'action qu'elle avait introduite au titre de son intervention volontaire.

Tant la société anonyme SOCIETE1.) SA que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL ont marqué leur accord et déclaré accepter le désistement d'action en date du 17 avril 2026.

Le désistement d'action, fait valablement sous la forme d'un écrit sous seing privé (et n'ayant d'ailleurs pas à être accepté de l'adversaire parce qu'étant parfait par la seule manifestation de volonté de son auteur), entraîne l'extension du droit d'agir relativement aux prétentions en litige et, accessoirement, l'extinction de l'instance (Cour d'appel, 28 mars 1996, n°17640 du rôle).

Le désistement étant valablement intervenu, il y a lieu de déclarer éteinte l'action introduite par la société anonyme de droit allemand SOCIETE3.) AG suivant requête du 18 décembre 2023 et reprise en cours d'instance par l'établissement public de droit allemand SOCIETE4.).

Par acte d'avocat du 17 avril 2026, comportant un bon pour désistement d'action signé par la société anonyme SOCIETE1.) SA, celle-ci a déclaré se désister purement et simplement de son action en ce qu'elle tendait à obtenir, à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, le paiement d'arriérés de loyers, la résiliation du bail pour faute grave ainsi que le déguerpissement, tout en se réservant expressément sa demande en paiement des arriérés de charges locatives, telle que formulée dans sa requête du 16 novembre 2023.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a marqué son accord et déclaré accepter le désistement partiel d'action en date du 17 avril 2026.

Ce désistement partiel étant également valablement intervenu, il y a lieu de déclarer éteinte l'action introduite par la société anonyme SOCIETE1.) SA suivant requête du 16 novembre 2023 tendant à obtenir à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le paiement d'arriérés de loyers, la résiliation du bail pour faute grave ainsi que le déguerpissement.

Le tribunal réserve encore la demande relative aux charges locatives et refixe l'examen de ce volet à une audience ultérieure, telle que renseignée au dispositif.

La partie qui se désiste est réputée succomber et doit en conséquence supporter les frais conformément au principe général de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile. L'obligation de payer les frais résulte implicitement du désistement. Il n'est pas nécessaire que celui qui se désiste en fasse l'offre (Enc. Dalloz, Procédure civile, v° désistement, no 59).

Toutefois, dans la mesure où le litige n'est pas intégralement tranché, il y a encore lieu de réserver les frais et dépens d'instance.

P a r c e s m o t i f s :

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

donne acte à l'établissement public de droit allemand SOCIETE4.) de ce qu'il se désiste de l'action en intervention volontaire introduite suivant requête déposée en date du 18 décembre 2023 par la société anonyme de droit allemand SOCIETE3.) AG et reprise en cours d'instance par l'établissement public de droit allemand SOCIETE4.) ;

partant, **décrète le désistement d'action** aux conséquences de droit ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de ce qu'elle se désiste partiellement de l'action introduite contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL suivant requête du 16 novembre 2023, à savoir quant aux chefs relatifs au paiement d'arriérés de loyers, à la résiliation du bail pour faute grave ainsi qu'au déguerpissement ;

partant, **décrète le désistement partiel d'action** aux conséquences de droit ;

refixe l'affaire à l'audience publique du **lundi, 5 octobre 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15** en ce qui concerne volet relatif aux arriérés de charges locatives ;

réserve le surplus.

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

Frédéric GRUHLKE juge de paix	Martine SCHMIT greffière