

Audience publique du sept octobre deux mille quinze

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

Dans la cause entre:

SOC1.) s.a., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

partie demanderesse

comparant initialement par Maître Stéphanie LACROIX, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg - ayant déposé son mandat -

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 21 septembre 2015

e t

SOC2.) s.à r.l., société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

partie défenderesse

comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, 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 et à Luxembourg en date du 22 avril 2015.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 11 mai 2015.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Me Fränk ROLLINGER se présentait pour la partie défenderesse et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries.

A l'audience du 21 septembre 2015, Me ROLLINGER, mandataire de la société à responsabilité limitée **SOC2.**), se présentait et fut entendu en ses moyens et conclusions. La société anonyme **SOC1.)** n'était ni présente ni représentée, Me Stéphanie LACROIX ayant déposé son mandat et aucun autre mandataire ne s'étant présenté en son remplacement.

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** :

1. Les indications de procédure

Par requête déposée le 22 avril 2015, la société anonyme **SOC1.)** a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée **SOC2.)** devant ce tribunal pour voir prononcer la nullité du contrat de bail conclu entre parties le 2 octobre 2014 sur plusieurs bases légales et pour obtenir la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 65.810.- euros à titre de remboursement de la garantie locative, de la commission d'agence ainsi que des loyers pour les mois de novembre et décembre 2014.

La société anonyme **SOC1.)** conclut également à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 117.500.- euros à titre de préjudice matériel et commercial.

Subsidiairement, la société anonyme **SOC1.)** demande de prononcer la résolution rétroactive du contrat de bail pour erreur sur la qualité substantielle de la chose, objet du contrat de bail, et sollicite la condamnation de la défenderesse aux montants de 65.810.- euros et 117.500.- euros.

La demanderesse requiert également l'allocation d'une indemnité de procédure.

2. L'appréciation de la demande

Lors des débats à l'audience publique du 21 septembre 2015, Maître Stéphanie LACROIX, mandataire initial de la société anonyme **SOC1.)**, ne s'est pas présentée pour conclure.

Personne ne s'est présenté à l'audience des plaidoiries pour défendre les intérêts de la société anonyme **SOC1.)**.

La société anonyme **SOC1.)** ayant comparu devant la justice de paix par la constitution d'avocat, le jugement sera rendu contradictoirement à son égard, en application des articles 74, 76, 172 et 197 du Nouveau Code de Procédure civile.

En effet, Maître Stéphanie LACROIX, qui s'est constituée avocat, représente la société anonyme **SOC1.)** tant qu'elle n'est pas remplacée par la constitution d'un nouvel avocat. Il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'un autre avocat s'est constitué pour la société anonyme **SOC1.)**.

Cependant, le tribunal n'a pas à examiner les prétentions émises par la société anonyme **SOC1.)** dans sa requête.

Dans le cadre d'une procédure orale, tel que c'est le cas en l'espèce, les observations écrites sont irrecevables à défaut de comparution [Cass. 2e, civ. 23 septembre 2004 (IR, recueil DALLOZ, 2004, n° 36)].

L'oralité de la procédure impose à la partie de comparaître ou de se faire représenter pour formuler valablement des prétentions et les justifier. A défaut de comparaître ou de se faire représenter, les conclusions écrites de la partie demanderesse ne peuvent être retenues, faute d'avoir été reprises oralement à la barre, ce même à supposer qu'elles aient été valablement déposées.

En effet, si dans une affaire devant le juge siégeant en matière de bail à loyer, les prétentions des parties sont obligatoirement précisées à l'acte introductif d'instance, l'affaire est prise en délibéré dans une audience publique lors de laquelle les mandataires des parties demandent au tribunal de statuer conformément à la requête introductive d'instance. Le tribunal n'a pas à statuer sur les prétentions émises dans les écritures de la partie dont le mandataire, respectivement la partie, ne demandent pas au tribunal, lors de l'audience, de rendre un jugement et de statuer sur ces prétentions.

Ni Maître Stéphanie LACROIX, avocat constituée de la société anonyme **SOC1.)**, ni une autre personne ne s'étant présentées à l'audience pour conclure à un jugement de l'affaire que la société anonyme **SOC1.)** a introduite et pour demander à ce que le tribunal statue sur les prétentions de sa partie, le tribunal n'a à examiner ni les prétentions ni les moyens de la société anonyme **SOC1.)**.

Il convient cependant de statuer sur les demandes de la partie défenderesse qui a conclu à ce que les prétentions de la société anonyme **SOC1.)** soient rejetées.

Conformément aux conclusions de la société à responsabilité limitée **SOC2.)**, il y a lieu de rejeter les demandes de la société anonyme **SOC1.)** tendant à la nullité sinon résolution sinon résiliation du contrat de bail et tendant à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer les sommes de 117.500.- euros et de 65.810.- euros.

Il y a également lieu de rejeter la demande de la société anonyme **SOC1.)** tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

3. L'indemnité de procédure

A l'audience du 21 septembre 2015, la société à responsabilité limitée **SOC2.)** conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

La société à responsabilité limitée **SOC2.)** n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer le cas échéant, elle est à débouter de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant avec effet contradictoire et en premier ressort,

r e ç o i t la demande la forme ;

d o n n e acte à la société à responsabilité limitée **SOC2.)** de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros ;

r e j e t t e les demandes en indemnisation de la société anonyme **SOC1.)** ;

r e j e t t e la demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée **SOC2.)** ;

c o n d a m n e la société anonyme **SOC1.)** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Martine DISIVISCOUR, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Martine DISIVISCOUR

Martine SCHMIT