

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2284/23  
L-BAIL-32/23

## AUDIENCE PUBLIQUE EXTRAORDINAIRE DU VENDREDI, 21 JUILLET 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### ENTRE

**SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS**, société à capital variable, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son administrateur provisoire actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par Maître Moritz GSPANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### ET

**SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 janvier 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 23 février 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 juin 2023, lors de laquelle Maître Moritz

GSPANN se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Morgane IMGRUND comparut pour la partie défenderesse.

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, à laquelle le prononcé a été remis

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail oral entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2006 pour une durée de huit années consécutives jusqu'au 31 mars 2014, bail renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de trois années, la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) une surface de 572,90m<sup>2</sup> à usage de bureaux, avec caves et parkings dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel indexé de 10.000 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 943,40 euros, à majorer du taux de TVA en vigueur.

Ce bail a été formalisé par la rédaction d'une convention de bail signée par les parties en date du 8 septembre 2014.

Suivant acte authentique passé le 8 décembre 2022 par devant le notaire Maître Karine REUTER, déposé au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg aux fins de publication en date du 19 décembre 2022, la société SOCIETE2.) a fait l'objet d'une dissolution simplifiée, sans liquidation, à la demande de son actionnaire unique, à savoir la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)), qui a décidé en application de l'article 1865bis, alinéa 4 du Code civil que la société SOCIETE2.) est dissoute sans liquidation et que tous les actifs et passifs de la société SOCIETE2.) sont transférés par transmission universelle de patrimoine à l'actionnaire unique.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Suivant requête déposée en date du 10 janvier 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

à titre principal,

- voir déclarer résilié le contrat de bail du 8 septembre 2014 avec effet au 23 décembre 2022 ;
- voir déclarer la société SOCIETE2.) occupante sans droit ni titre à partir du 23 décembre 2022 ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef à déguerpir des lieux dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute pour elle de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie

requérante à l'en faire expulser si besoin en est et à l'aide de la force publique, les frais en résultant étant récupérables sur simple quittance ;

- voir condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 723.628,65 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, du chef d'arriérés de loyer redus jusqu'au 30 septembre 2014 ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 290.568,78 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, du chef des loyers échus pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2014 jusqu'au 31 octobre 2022 ;

à titre subsidiaire,

- voir déclarer le contrat de bail du 8 septembre 2014 résilié avec effet à la date du prononcé du jugement à intervenir ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef à déguerpir des lieux dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute pour elle de ce faire dans le délai imparti, voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à l'en faire expulser si besoin en est et à l'aide de la force publique, les frais en résultant étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 723.628,65 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde;
- voir condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 290.568,78 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde;

en tout état de cause,

- voir condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 60.000 euros du chef d'indemnité de résiliation conformément à l'article 15 du contrat de bail ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 32/23.

A l'audience des premières plaidoiries de l'affaire, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement au montant total de 1.174.738,06 euros, se décomposant comme suit :

- 723.628,65 euros au titre du montant restant dû des paiements échelonnés non effectués ;
- 305.326,9 euros au titre des loyers non payés depuis janvier 2019 à décembre 2022 ;

- 68.992,05 euros au titre des indemnités d'occupation rédues pendant la période de janvier 2023 à mai 2023 ;
- 76.790,46 euros à titre d'indemnité de résiliation.

Dans sa note de plaidoiries déposée lors des deuxièmes plaidoiries de l'affaire, la société SOCIETE1.) a demandé la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 318.165,60 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde du chef du solde restant dû des loyers échus pour la période du 1er janvier 2019 jusqu'au 31 octobre 2022 et subsidiairement, le montant de 173.347,25 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle a encore augmenté le montant de l'indemnité d'occupation à 82.790,46 euros reduue pour la période de janvier à juin 2023. Pour le surplus, elle a maintenu ses demandes antérieures.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE2.) a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) a repris l'intégralité des actifs et passifs de la société SOCIETE2.), y inclus les contrats en cours et en conséquence le contrat de bail litigieux ainsi que les droits et obligations en découlant.

Comme la société SOCIETE2.) aurait occupé les lieux loués depuis le 1<sup>er</sup> avril 2006, les parties auraient convenu aux termes de l'article 4-BIS de la convention de bail du sort à réserver aux loyers échus et impayés pour la période jusqu'au 30 septembre 2014. Le solde impayé d'un montant total de 1.044.788 euros, actuellement de 723.628,65 euros, devrait être apuré par des mensualités de 29.851,09 euros payables conjointement avec les loyers à échoir, de même que les loyers et avances sur charges encourus depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 22 décembre 2022, le mandataire de la société SOCIETE1.) aurait notifié à la société SOCIETE2.) la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail pour faute et l'aurait mise en demeure de procéder sans délai au règlement des montants restant dus.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande en demandant au tribunal de surseoir à statuer au regard de l'assignation du 24 mai 2023. L'issue dudit litige serait susceptible de remettre en question la dissolution de la société SOCIETE2.). Elle fait ensuite valoir que le contrat de bail a pris fin de plein droit avec la dissolution de la société SOCIETE2.) avec effet au 8 décembre 2022, la disparition du co-contractant emportant la fin des relations contractuelles. A titre subsidiaire, le contrat de bail devrait être considéré comme ayant pris fin avec la résiliation du 23 décembre 2022. Elle invoque en outre la prescription quinquennale en ce qui concerne la période antérieure à janvier 2018 pour un montant de 723.628,65 euros. Par ailleurs, les loyers rédus par la société SOCIETE2.) seraient compensés en tout sinon en partie avec les factures impayées rédues par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.). A l'origine, il aurait été convenu entre parties que les loyers étaient payés sur base des commissions touchées par la société SOCIETE2.) pour les ventes d'immeubles du portefeuille de la société SOCIETE1.). Depuis 2015, la société SOCIETE1.) aurait

cependant cessé de payer les factures de commissions qui lui furent adressées par la société SOCIETE2.). Ces factures impayées s'élèveraient au montant total de 664.005,62 euros. La compensation n'aurait jamais été contestée par la société SOCIETE1.). Il s'agirait d'une compensation légale, de sorte que la créance de la société SOCIETE1.) serait éteinte à concurrence de 664.005,62 euros.

En plus, à partir de 2019, la société SOCIETE2.) n'aurait versé à la société SOCIETE1.) qu'un loyer de 9.000 euros. La société SOCIETE1.) n'aurait réagi à aucun des courriers sollicitant la réduction du loyer et n'aurait jamais contesté la diminution du loyer. Il y aurait donc lieu de constater que le loyer s'élève à ce jour à 8.000 euros.

La société SOCIETE2.) conteste encore la résiliation du bail à ses torts exclusifs. Elle se serait vue contrainte eu égard à la situation économique de la société SOCIETE2.) de dissoudre cette dernière, alors que les frais d'entretien de cette dernière devenaient intenable. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de réduire le montant de l'indemnité de résiliation en tenant compte du montant du dernier loyer payé, soit à 48.000 euros. Elle donne finalement à considérer que la date de remise des clés a été fixée au 27 juillet 2023, de sorte que la demande de déguerpissement est devenue sans objet. Subsidiairement, elle sollicite un délai de déguerpissement de 3 mois.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que l'assignation n'a aucune incidence sur la présente affaire. Si la société SOCIETE2.) va réexister, cela n'aurait pas d'effet rétroactif, de sorte qu'elle s'oppose à la surséance.

Elle fait ensuite exposer que la société SOCIETE2.) en absorbant SOCIETE2.) a concomitamment repris les contrats en cours dont le contrat de bail. Le contrat de bail n'aurait donc pas pris fin en date de la dissolution de la société SOCIETE2.), mais il aurait subsisté jusqu'à sa résiliation en date du 23 décembre 2022.

Elle explique encore que la convention de bail a fixé d'une part en son article 4 BIS en novation de la créance portant sur les arriérés des loyers accumulés depuis l'entrée en jouissance du locataire, à savoir le 1<sup>er</sup> avril 2006, un montant forfaitaire de 1.044.788 euros à charge de la société SOCIETE2.). Ce montant comprendrait les loyers échus augmentés d'un complément forfaitaire de 24.788 euros et devrait être remboursé par des paiements échelonnés de 29.851,09 euros par mois, jusqu'à solde. A la fin de la période des 35 paiements mensuels convenus, à savoir en août 2017, un montant de 723.628,65 euros demeurerait impayé. D'autre part, la convention de bail aurait fixé en son article 4 le loyer mensuel dû par la société SOCIETE2.) pour la location des locaux à hauteur de 10.000 euros par mois à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2014, augmenté de 1.000 euros par mois à titre de charges.

Quant à la prescription, la société SOCIETE1.) fait exposer que les loyers en souffrance s'accumulent à partir du 1<sup>er</sup> février 2019 jusqu'au 31 décembre 2022 et échappent donc en tout état de cause à la prescription. S'agissant de la dette antérieure du 1<sup>er</sup> octobre 2014, elle donne à considérer que la dette initiale portant sur les arriérés de loyers depuis 2006 a été réorganisée et remplacée par une nouvelle dette d'un montant de 1.044.788 euros dans le cadre de la convention de bail. Etant donné que la dette initiale portant sur les arriérés de loyers aurait été remplacée intégralement dans le cadre de la convention de bail par une nouvelle dette, il y aurait eu novation. Cette novation emporterait que la dette nouvelle soit dorénavant soumise à la prescription de droit commun applicable en matière commerciale de 10 ans découlant de l'article 189 du Code de commerce. Par ailleurs, elle fait valoir que la prescription de l'article 2277 du Code civil n'est pas applicable aux dettes en capital.

Concernant la compensation, la société SOCIETE1.) fait plaider que ni le contrat de bail, ni un autre document ne font état d'une quelconque volonté et encore moins du moindre accord entre les parties que les loyers soient fixés en fonction des commissions pour la vente des immeubles dont la société SOCIETE1.) était le propriétaire et encore moins qu'une compensation entre les commissions et les loyers soit permise, voulue ou convenue. Par ailleurs, il serait impossible de savoir à quoi correspondent réellement les montants figurant dans les tableaux adverses en l'absence des factures relatives aux inscriptions comptables. Aucune information concrète ne saurait être déduite des historiques versés. Les pièces adverses n'apporteraient aucune preuve d'une potentielle créance ou même de sa nature. Subsidiativement, elle estime que la compensation n'impacte que le montant de 723.628,65 euros. Les commissions invoquées par la partie adverse auraient un caractère commercial, de sorte que le juge de bail à loyer ne serait pas compétent pour statuer sur de telles créances. Plus subsidiativement, elle donne à considérer que la société SOCIETE1.) bénéficie d'une créance de 173.347,24 euros suivant aveu de la partie adverse, non prescrite à ce jour conformément à l'article 2248 du Code civil.

Quant à la réduction du loyer, la société SOCIETE1.) fait exposer que la présomption d'acceptation déduite du silence prolongé du destinataire ne saurait être admise, une convention ne pouvant être modifiée, voire résiliée que de l'accord des deux parties. Il ne saurait donc être déduit du comportement de la société SOCIETE1.) une quelconque acceptation pour cette réduction arbitraire du loyer. En outre, en date des 7 décembre 2018, 10 février 2020, 18 décembre 2020, 14 décembre 2021 et du 12 décembre 2022, la société SOCIETE1.) aurait chaque fois notifié à la société SOCIETE2.) le nouveau loyer applicable en application de l'indexation nationale. S'agissant du déguerpissement, elle donne à considérer que la société SOCIETE2.) occupe toujours les lieux loués.

#### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

##### **1) Les effets de la dissolution de la société SOCIETE2.) sur le contrat de bail**

Il est constant en cause pour résulter des pièces versées et des renseignements fournis par les parties que suivant contrat de bail oral entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2006 pour une durée de huit années consécutives jusqu'au 31 mars 2014, bail renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de trois années, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) une surface de 572,90m<sup>2</sup> à usage de bureaux, avec caves et parkings dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel indexé de 10.000 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 943,40 euros, à majorer du taux de TVA en vigueur.

Ce bail a été formalisé par la rédaction d'une convention de bail signée par les parties en date du 8 septembre 2014.

L'article 1865bis-2 du Code civil dispose que : « *L'associé entre les mains duquel sont réunies toutes les parts d'une société peut dissoudre cette société à tout moment* ».

Aux termes de l'article 1865bis-4, « *en cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation* ».

En principe, la dissolution d'une société ne suffit pas pour entraîner la disparition de la société. Il faut également liquider ses actifs. La liquidation est la conséquence de la dissolution d'une société. L'article 1865bis du Code civil ci-avant cité, vise l'hypothèse de la dissolution d'une société sans liquidation en présence d'une réunion de toutes parts en une seule main : la dissolution-confusion. La seule exception à l'enchaînement « dissolution-liquidation » est la situation où un associé détenant tous les droits sociaux décide de dissoudre la société. Dans ce cas, la société dissoute disparaît immédiatement en tant que sujet de droit. Il n'y a donc pas liquidation de la société, mais uniquement une dissolution de celle-ci. De société active, inscrite en tant que telle au Registre de Commerce et des Sociétés (ci-après SOCIETE3.), la société disparaît du SOCIETE3.), en raison de sa radiation. Le patrimoine de la société est automatiquement et immédiatement transféré en tant qu'universalité à l'associé unique. Celui-ci recueille donc l'intégralité du patrimoine social et se substitue à la société dissoute dans tous les biens, droits, dettes et obligations de celle-ci comme s'il y avait eu fusion de sociétés. La substitution s'effectue automatiquement, par effet de la loi, sans novation et sans devoir respecter les formalités prescrites par la loi pour les cessions de certains droits.

Suivant acte authentique passé le 8 décembre 2022 par devant le notaire Maître Karine REUTER, déposé au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg aux fins de publication en date du 19 décembre 2022, la société SOCIETE2.) a fait l'objet d'une dissolution simplifiée, sans liquidation à la demande de son actionnaire unique, à savoir la société SOCIETE2.), qui a décidé en application de l'article 1865bis, alinéa 4 du Code civil que la société SOCIETE2.) est dissoute sans liquidation et que tous les actifs et passifs de la société SOCIETE2.) sont transférés par transmission universelle de patrimoine à l'actionnaire unique.

Au vu des considérations en droit qui précèdent, il échet donc de retenir que le contrat de bail liant la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) n'a pas pris fin en date la dissolution de la société SOCIETE2.), mais il est passé de plein droit à la société SOCIETE2.), qui est devenue la cocontractante de la société SOCIETE1.) et qui a d'ailleurs établi son siège social à l'adresse des lieux loués.

## **2) La surséance à statuer**

La surséance à statuer est le procédé qui consiste pour une juridiction à ne pas prendre une décision sur le litige dont elle est saisie en attendant l'intervention d'un événement futur, en principe certain dans sa survenance, mais plus ou moins éloigné dans le temps (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éd. Paul BAULER, n° 954). Ce mécanisme peut être prévu par la loi ou être d'origine prétorienne.

Plus généralement, le sursis à statuer est prononcé en considération d'une bonne administration de la justice, notamment lorsqu'une décision à rendre dans le cadre d'une autre instance pendante est de nature à influencer sur la solution de la contestation. Le juge saisi de cette contestation préfère suspendre l'instance en attendant la décision à intervenir.

Il s'agit d'un pouvoir discrétionnaire, dont les tribunaux fixent eux-mêmes au cas par cas la durée et les modalités. La jurisprudence se fixe elle-même comme ligne de conduite que la surséance ne peut être prononcée que dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice ou du bon déroulement de la procédure (Cour 16 juin 1999, n° 19656 du rôle). La surséance, qui a nécessairement pour objet de rallonger la durée de la procédure, ne doit être prononcée que dans des situations clairement justifiées et justifiables sur base d'éléments d'appréciation concrets (T. HOSCHEIT, op. cit., n° 973).

Par exploit d'assignation du 24 mai 2023, la société anonyme SOCIETE4.) – SPF a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile, pour voir notamment prononcer purement et simplement la nullité des décisions adoptées lors de l'assemblée générale extraordinaire de la société SOCIETE2.) qui s'est tenue en date du 8 décembre 2022 relatives à la décision de dissolution de la société SOCIETE2.).

Il y a lieu de relever à cet égard que conformément au droit commun, l'annulation de la dissolution-confusion de la société SOCIETE2.) n'a aucun effet rétroactif, de sorte que le sort de la demande introduite par exploit précité du 24 mai 2023 n'est pas susceptible d'avoir une quelconque incidence sur la présente affaire.

Il n'a y dès lors pas lieu de surseoir à statuer dans l'attente de l'issue de l'instance pendante devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg relative à l'annulation de la décision de dissolution-confusion de la société SOCIETE2.).

### **3) Les arriérés**

Il y a lieu de rappeler que suivant contrat de bail oral entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2006 pour une durée de huit années consécutives jusqu'au 31 mars 2014, bail renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de trois années, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) une surface de 572,90m<sup>2</sup> à usage de bureaux, avec caves et parkings dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance le premier de chaque mois d'un loyer mensuel indexé de 10.000 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 943,40 euros, à majorer du taux de TVA en vigueur.

Ce bail a été formalisé par la rédaction d'une convention de bail signée par les parties en date du 8 septembre 2014.

Il ressort encore de la convention de bail écrite du 8 septembre 2014 qu'elle porte, outre le paiement du terme courant du loyer fixé à 10.000 euros par mois et d'une avance mensuelle sur charges fixée à 943,40 euros, montants à majorer du taux de TVA en vigueur, sur une ancienne dette de la société SOCIETE2.) chiffrée au montant total de 1.044.788 euros, se décomposant des loyers HTVA de 10.000 euros par mois, sans indexation et charges, redus pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 30 septembre 2014 ainsi que d'un complément d'une mensualité de 24.788 euros. Il y est encore stipulé que cette dette est à rembourser moyennant des mensualités de 29.851,09 euros jusqu'à complet règlement.

#### **a) La prescription**

Suivant l'article 189 du Code de commerce, les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants se prescrivent par dix ans.

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les actions de paiement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts se prescrivent par cinq ans.

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement. Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

L'article 2277 du Code civil ne vise que les dettes qui, ayant pour objet les produits ou revenus périodiques et s'augmentant d'elles-mêmes par l'effet du temps, sont susceptibles, par leur propre accumulation, de ruiner le débiteur. L'article 2277 du Code civil est donc inapplicable à des annuités qui ne sont pas prestations périodiques, mais autant de fractions d'un prix global, auquel avaient été assignés autant de termes.

La substitution de la prescription trentenaire à la prescription quinquennale par l'effet d'une reconnaissance de dette ne peut se produire que si cette reconnaissance constitue un titre juridique nouveau emportant novation de la créance originaire.

La novation est l'opération juridique par laquelle les parties décident de substituer une obligation nouvelle à une obligation préexistante, qui est corrélativement éteinte. De cette définition il résulte que l'effet extinctif n'est, d'une certaine manière, qu'un effet second de la novation. L'objectif premier des parties est assurément la création de l'obligation nouvelle. Cependant, cette création relève du seul principe de la liberté contractuelle et ne comporte aucune originalité remarquable. La spécificité de la novation réside dans son effet extinctif, plus précisément dans le lien indissociable établi entre l'extinction de l'obligation primitive et la création de la nouvelle obligation (cf. PRECIS DALLOZ, DROIT PRIVE, 8ème édition, Droit civil, Les obligations, François TERRE, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, no 1417, p. 1306).

Aux termes de l'article 1271 du Code civil : « *La novation s'opère de trois manières :*

*1. lorsque le débiteur contracte envers son créancier une nouvelle dette qui est substituée à l'ancienne, laquelle est éteinte ;*

*2. lorsqu'un nouveau débiteur est substitué à l'ancien qui est déchargé par le créancier ;*

*3. lorsque, par l'effet d'un nouvel engagement, un nouveau créancier est substitué à l'ancien, envers lequel le débiteur se trouve déchargé. »*

L'article 1273 du Code civil dispose que « *La novation ne se présume point; il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte* ».

La volonté de nover doit être non équivoque et résulter clairement des faits et actes intervenus entre les parties (Cass. fr. com. 31 janvier 1983, Bull. civ. IV, no 44). Il n'est pas nécessaire que l'intention de nover soit exprimée en termes formels, dès lors qu'elle est certaine (Cass. fr. civ. 1<sup>ière</sup>, 15 janvier 1975, Bull. civ. III, no 16).

En l'espèce, en ce qui concerne la dette ancienne de 723.628,65 euros, se chiffrant avant les paiements intervenus au montant de 1.044.788 euros, il convient de relever que la reconnaissance de cette dette par la société SOCIETE2.) aux termes de la convention de bail constitue un titre juridique nouveau emportant novation de la créance originaire. En effet, la société SOCIETE2.) a contracté envers la société SOCIETE1.) une nouvelle dette telle que ci-avant énoncée sans charges, sans TVA, sans indexation et majorée d'un complément, qui est substituée à l'ancienne, laquelle est éteinte.

Par ailleurs, il s'agit de fractions d'une dette globale remboursable par mensualités et non pas de termes périodiques, de sorte que la prescription quinquennale n'est pas applicable.

S'agissant du terme courant du loyer demeurant impayé depuis février 2019, il n'y a pas expiration du délai de 5 ans tel que cela résulte de l'extrait de comptabilité de la société SOCIETE1.), qui ne fait pas l'objet de contestations spéciales.

Au vu des considérations qui précèdent, il échet de retenir que la créance de la société SOCIETE1.) n'est pas prescrite.

## **b) La compensation légale**

L'article 1289 du Code civil dispose que : « *Lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une envers l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint les deux dettes, de la manière et dans les cas ci-après exprimés* ».

La compensation légale, telle que demandée par la société SOCIETE2.), est prévue par les articles 1290 et 1291 du même code, qui disposent que « *la compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs ; les deux dettes s'éteignent réciproquement, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives* » et « *la compensation n'a lieu qu'entre deux dettes qui ont également pour objet une somme d'argent, ou une certaine quantité de choses fongibles de la même espèce et qui sont également liquides et exigibles (...)* ».

La compensation est un mode d'extinction simultanée, jusqu'à concurrence de la plus faible, de deux obligations fongibles existant en sens inverses entre les mêmes personnes. Elle constitue un procédé de règlement fusionné spécial aux obligations réciproques: chacun des créanciers intéressés, parce qu'il est en même temps débiteur de l'autre, est admis à imputer sa propre créance sur ce qu'il lui doit.

La compensation légale ne peut se produire que moyennant la réunion des quatre conditions suivantes :

- il faut qu'il y ait réciprocité d'obligations entre les mêmes personnes ;

- les deux obligations doivent avoir pour objet des choses fongibles ;
- elles doivent être liquides ;
- elles doivent être exigibles.

Une dette est liquide quand on sait qu'elle est due et combien il est dû. L'existence de la dette doit donc être certaine. Par conséquent ne peuvent pas entrer en compensation les dettes éventuelles ou les dettes dont l'existence est contestée.

En l'espèce, il y a lieu de constater que les allégations de la société SOCIETE2.) relatives à une prétendue compensation des loyers réduits avec de prétendues factures impayées réduites par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) relatives aux commissions touchées par la société SOCIETE2.) pour les ventes d'immeubles du portefeuille de SOCIETE1.) ne sont ni corroborées par la convention de bail, ni par aucun autre élément probant faisant part d'une volonté, respectivement d'un accord en ce sens entre parties. La société SOCIETE2.) se limite à renvoyer aux documents comptables et aux tableaux internes de la société SOCIETE2.) sans verser les factures qui auraient été établies à la base de ces prétendues commissions, documents qui n'ont dès lors pas une valeur probante suffisante pour établir ses affirmations face aux contestations de la société SOCIETE1.).

La dette de la société SOCIETE1.) est dès lors incertaine et il ne saurait être fait droit à la demande en compensation légale de la société SOCIETE2.).

### **c) La réduction du loyer**

En vertu des dispositions de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE2.) d'apporter la preuve d'un accord des parties en cours de bail sur une diminution du loyer.

Aux termes de son courrier du 2 janvier 2019, l'administrateur-délégué de la société SOCIETE2.) a soumis à la société SOCIETE1.) une proposition de réduction du loyer à 8.000 euros.

Il résulte des pièces versées qu'à partir du mois de février 2019, la société SOCIETE2.) a réglé un loyer réduit à 10.360 euros et à partir de mars 2021 à 8.000 euros.

Il en ressort cependant également que depuis 2019 à 2022, la société SOCIETE1.) a de manière continue notifié à la société SOCIETE2.) des augmentations de loyer pour les années 2019 à 2023 conformément aux stipulations contractuelles.

Il ne saurait donc être retenu qu'elle a accepté la réduction de loyer décidée unilatéralement par la société SOCIETE2.).

Compte tenu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande en paiement de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence du montant de 723.628,65 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 janvier 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde

et à concurrence du montant de 318.165,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, date de la demande actualisée en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE1.) les sommes de 723.628,65 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 janvier 2023, jusqu'à solde et de 318.165,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, jusqu'à solde.

#### **4) La résiliation du bail et le déguerpissement**

Lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de procéder à la résiliation unilatérale du bail, sans intervention initiale du juge, auquel cas le contrôle du juge s'opère a posteriori.

Il appartient au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le motif grave existe au cas où la continuation entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail, et il s'apprécie au moment de la résiliation unilatérale.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

Compte tenu de l'importance des arriérés de loyers et en l'absence de motif légitime justifiant ce non-paiement, il échet de retenir que la locataire a gravement manqué à ses obligations et que ce manquement est suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail. C'est dès lors à bon droit que la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail avec effet immédiat aux torts exclusifs de la partie adverse.

La résiliation unilatérale du bail est donc valablement intervenue aux torts exclusifs de la partie défenderesse à la date du 23 décembre 2022, de sorte que cette dernière est à qualifier d'occupante sans droit ni titre à partir du 23 décembre 2022.

Dans la mesure où la société SOCIETE2.) occupe actuellement toujours les lieux loués, elle est condamnée à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser la partie défenderesse des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux occupés, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

#### **5) L'indemnité d'occupation**

Un propriétaire est toujours en droit de percevoir une indemnité en contrepartie de l'occupation de l'immeuble dont il est privé de jouissance.

Il est admis que l'indemnité d'occupation est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien de l'occupant. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la partie requérante et de lui allouer le montant total de 82.790,46 euros au titre d'indemnité d'occupation pour la période de janvier 2023 à juin 2023, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, jour de la demande actualisée en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 82.790,46 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, jusqu'à solde.

#### **6) L'indemnité de résiliation**

L'article 15 de la convention de bail conclue en date du 8 septembre 2014 stipule qu'« *en cas de résolution du présent bail aux torts du preneur, celui-ci paiera au bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, une somme équivalente à six mois de loyer outre le loyer et les charges du trimestre en cours, augmentée des frais, débours et dépens quelconques résultant de la résiliation et ce sans préjudice à l'application des articles 10, 11 et 12 du présent bail* ».

La demande de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 76.790,46 euros est donc à dire fondée.

La société SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer la somme de 76.790,46 euros à la société SOCIETE1.).

#### **7) Les demandes accessoires**

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE2.) en octroi d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

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.

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.).

## PAR CES MOTIFS

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

**donne** acte à la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS de l'augmentation de sa demande,

**reçoit** la demande de la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS en la forme,

**dit** qu'il n'y pas lieu de surseoir à statuer,

**dit** que la créance de la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS n'est pas prescrite,

**dit** qu'il n'y pas lieu à compensation légale ou réduction de la demande,

**dit** fondée la demande de la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS,

**condamne** en conséquence la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS les sommes de 723.628,65 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 janvier 2023, jusqu'à solde et de 318.165,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, jusqu'à solde,

**constate** que le bail liant les parties et portant sur une surface de bureaux, avec caves et parkings sis à L-ADRESSE2.) a été valablement résilié à la date du 23 décembre 2022 avec effet immédiat,

**dit** que la société anonyme SOCIETE2.) SA est occupante sans droit ni titre depuis le 23 décembre 2022,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS à faire expulser la société anonyme SOCIETE2.) SA des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux occupés,

dans la forme légale et aux frais de la société anonyme SOCIETE2.) SA, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS la somme de 82.790,46 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2023, jusqu'à solde,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA, SICAV-FIS la somme de 76.790,46 euros,

**dit** non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

**condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI