

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 441/24  
du 2.2.2024

Dossier n° L-BAIL-613/23

Audience publique extraordinaire  
du deux février  
deux mille vingt-quatre

---

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 anonyme SOCIETE1.) S.A.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Franck GREFF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 21 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 novembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, elle fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 12 janvier 2024 à 9 heures, salle JP 0.02.

La requérante, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut par Maître Franck GREFF, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., comparut par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 septembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer la somme de 95.254,81.- euros au titre d'arriérés de loyers, de charges et d'accessoires,

à augmenter des intérêts conventionnels prévus à l'article 14E du contrat de bail, soit au taux d'intérêt de retard s'appliquant aux transactions commerciales en vigueur, majoré de 3 points à partir de l'exigibilité de chaque échéance, sinon à compter de la mise en demeure du 4 mai 2023, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, sinon à compter de sa notification, chaque fois jusqu'à solde, et avec le bénéfice de la capitalisation annuelle des intérêts telle que prévue par l'article 1154 du Code civil, s'agissant d'intérêts d'échus depuis plus d'une année ;

- voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer une indemnité forfaitaire de 10% du montant impayé soit la somme de 9.525,81.- euros ;
- voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui rembourser la somme de 5.891,96.- euros sur base de l'article 27C du contrat de bail,

à augmenter des intérêts conventionnels prévus à l'article 14E du contrat de bail, soit au taux d'intérêt de retard s'appliquant aux transactions commerciales en vigueur, majoré de 3 points à partir de l'exigibilité de chaque échéance, sinon à compter de la mise en demeure du 4 mai 2023, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, sinon à compter de sa notification, chaque fois jusqu'à solde, et avec le bénéfice de la capitalisation annuelle des intérêts telle que prévue par l'article 1154 du Code civil, s'agissant d'intérêts d'échus depuis plus d'une année ;

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail et la condamnation de la partie défenderesse au déguerpissement.

Finalement, la partie requérante réclame une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Lors de l'audience des plaidoiries du 12 janvier 2024, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a versé un décompte actualisé et a augmenté sa demande au titre d'arriérés de loyers, de charges et d'accessoires pour réclamer un montant de 141.006,83.- euros et la somme de 14.100,68.- euros au titre de l'indemnité de 10 % du montant total redu.

La partie requérante a en outre renoncé à ses demandes en résiliation du contrat de bail et en condamnation de la partie défenderesse en déguerpissement.

Il convient de lui en donner acte.

#### 1) Moyens et demandes des parties

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. expose avoir donné en bail à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018 un local commercial portant le numéro NUMERO3.) situé dans le ENSEIGNE1.) sis à L-ADRESSE1.). Ce contrat de bail fut modifié par premier avenant du 8 juillet 2019.

Suite à des impayés, un deuxième avenant fut signé entre les parties en date du 7 juillet 2021 accordant à la locataire un rabais exceptionnel de 85.625,63.- euros.

Si la partie défenderesse avait respecté ses obligations stipulées au deuxième avenant, elle aurait par la suite à nouveau gravement manqué à son obligation de payer les loyers, charges et autres accessoires échus.

Au jour des plaidoiries, les arriérés de loyers, charges et accessoires s'élèveraient à la somme de 141.006,83.- euros.

La partie requérante précise en outre que sa demande principale au titre des arriérés de loyers, charges et accessoires se compose du loyer indexé tel que stipulé à aux articles 4 et 11 du contrat de bail, de la contribution pour l'animation, la promotion, la communication et la publicité du centre commercial (article 19B du contrat de bail), des charges (article 13C du contrat de bail) et des honoraires de gestion locative (article 13B § 2 du contrat de bail).

La bailleuse réclame en outre l'indemnité forfaitaire suivant article 14E du contrat de bail d'un montant de 10 % des sommes redues, soit la somme de 14.100,68.- euros.

Finalement, la partie requérante réclame le remboursement des avantages financiers accordés à la partie défenderesse suivant article 27C du contrat de bail pour un montant de 5.891,96.- euros, avec les intérêts tels qu'énoncé ci-devant.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. s'est rapportée à la sagesse du tribunal.

## 2) Motivation

La partie requérante réclame tout d'abord la somme de 141.006,83.- euros au titre des arriérés de loyers, charges et accessoires échus au jour des plaidoiries.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur, alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le décompte n'ayant pas été contesté par la locataire, il y a lieu de déclarer la demande de la bailleuse fondée pour ce montant.

Il y a également lieu d'augmenter cette somme des intérêts conventionnels tels que prévus par l'article 14E du contrat de bail aux termes duquel « *Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt au taux d'intérêt de retard s'appliquant aux transactions commerciales en vigueur majoré de 3 points, en vertu de la loi modifiée du*

18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard », à compter de chaque échéance jusqu'à solde.

La partie requérante réclame en outre le bénéfice de la capitalisation des intérêts telle que prévue à l'article 1154 du Code civil pour les intérêts échus depuis plus d'une année.

La capitalisation des intérêts, encore nommée anatocisme, consiste à admettre que les intérêts dus et non payés s'ajouteront au capital et produiront eux-mêmes intérêts à chaque échéance (JurisClasseur Code civil, art. 1146 à 1155, fasc. 20 : Inexécution d'une obligation en argent, n° 22).

Aux termes de l'article 1154 du Code civil, « [l]es intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière ».

Si les dispositions de l'article 1154 du Code civil précité imposent en cas d'anatocisme judiciaire qu'il s'agisse, dans la demande, d'intérêts dus pour une année entière, elles n'exigent cependant pas que les intérêts échus des capitaux soient dus au moins pour une année entière au moment de la demande en justice tendant à la capitalisation (JurisClasseur Code civil, art. 1146 à 1155, op. cit., n° 30 ; CA, 1<sup>ère</sup> chambre, arrêt n° 193/18 du 14 novembre 2018, n° 35.119 du rôle).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de capitalisation conformément à l'article 1154 du Code civil.

#### *Quant à l'indemnité forfaitaire*

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite par ailleurs la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer la somme de 14.100,68.- euros sur base de l'article 14E du contrat de bail.

Suivant cet article, « De manière générale et sans préjudice de toute autre disposition du présent Bail, à défaut de paiement du Loyer, des charges ou de tout autre montant prévue dans le présent Bail ou les annexes, quarante-huit (48) heures après une lettre recommandée restée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recette et des droits proportionnels d'encaissement qui seront à charge du Preneur ».

Cette demande n'ayant pas été contestée par la partie défenderesse, il y a lieu de faire droit à la demande de la partie requérante pour le montant réclamé.

#### *Quant au remboursement des avantages financiers*

Sur le fondement des articles 27C et 7.9 du contrat de bail, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite le remboursement des avantages financiers accordés à la

partie défenderesse en début de bail à hauteur de 5.891,96.- euros, avec les intérêts tels qu'énoncés dans la requête.

Aux termes de l'article 27C du contrat de bail, « *Sans préjudice de l'application des autres pénalités, indemnités ou astreintes prévus dans le Bail, dans les autres cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, outre les dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation, le Preneur devra rembourser tous les avantages financiers qui lui ont été accordés, notamment les réductions de loyer, les mensualités gratuites ainsi que les aménagements spécifiques du Local financé par la Bailleur* ».

L'article 7.9 du contrat de bail dispose que « *De plus, à titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur une réduction du loyer minimum garanti :*

*Pendant une durée de douze mois commençant à courir à compter de la date d'ouverture du centre commercial : réduction d'un montant de 6,07 % du loyer minimum garantie alors en vigueur* ».

A défaut pour la partie défenderesse d'avoir contesté cette demande, il y a lieu de faire droit à la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à lui payer la somme de 5.891,96.- euros, avec les intérêts au taux conventionnel suivant article 14 E du contrat de bail et le bénéfice de la capitalisation annuelle des intérêts sur base de l'article 1154 du Code civil.

#### *Quant aux mesures accessoires*

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500.- euros.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Cette demande est justifiée au regard de la reconnaissance de la partie défenderesse de redevoir les montants réclamés.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## Par ces motifs

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

d i t recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de la renonciation à ses demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement ;

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de ses demandes ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 141.006,83.- euros à titre de loyers, charges et accessoires impayés ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 141.006,83.- (cent quarante-et-un mille six virgule quatre-vingt-trois) euros, à majorer des intérêts de retard s'appliquant aux transactions commerciales en vigueur, majoré de 3 (trois) points sur base de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à compter de chaque échéance jusqu'à solde ;

o r d o n n e la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil pour autant qu'ils portent sur une année entière ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 14.100,68.- euros au titre de l'indemnité forfaitaire suivant article 14E du contrat de bail ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 14.100,68.- (quatorze mille cent virgule soixante-huit) euros ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 5.891,96.- euros au titre de remboursement des avantages financiers ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 5.891,96.- (cinq mille huit cent quatre-vingt-onze virgule quatre-vingt-seize) euros, à majorer des intérêts de retard s'appliquant aux transactions commerciales en vigueur, majoré de 3 (trois) points sur base de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à compter de chaque échéance jusqu'à solde ;

o r d o n n e la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil pour autant qu'ils portent sur une année entière ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 500.- (cinq cents) euros ;

o r d o n n e l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier