

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1081/24
L-BAIL-593/22

Audience publique du 21 mars 2024

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

dans la cause

e n t r e

la société de droit luxembourgeois **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg (R.C.S.) sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son administrateur délégué actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par **ALLEN & OVERY**, société en commandite simple, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, avocat à la Cour, représentée pour les besoins de la présente par Maître **Thomas BERGER**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant par Maître **Lena WANLIN**, avocat à la Cour, en remplacement de Maître **Thomas BERGER**, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO2.)**, représentée par ses gérants actuellement en fonctions

partie défenderesse

étant représenté initialement par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, ayant déposé mandat comparant à l'audience du 22 février 2024 par son gérant PERSONNE1.)

en présence de

1. la société **SOCIETE3.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.)
2. l'établissement public **SOCIETE4.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.)
3. la société **SOCIETE5.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.)

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 2 novembre 2022.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 6 décembre 2022.

Lors de la prédite audience, Maître Georges WIRTZ, se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 2 février 2023, puis refixée au 16 mars 2023.

Par courrier du 8 février 2023, Maître Georges WIRTZ informa le tribunal du dépôt de son mandat.

Lors de l'audience du 16 mars 2023, l'affaire fut mise au rôle général.

L'affaire fut réappelée à l'audience du 16 novembre 2023, puis refixée au 25 janvier 2024, puis refixée au 22 février 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Lena WANLIN, en remplacement de Maître Thomas BERGER, ce dernier en représentation de la société ALLEN & OVERY et PERSONNE1.) 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 une requête déposée le 2 novembre 2022 au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour la voir condamner au paiement de la somme de 40.823,24 euros à titre de loyers, d'avances sur charges et d'intérêts non payés, le tout à augmenter du taux de 10 % contractuellement convenu ainsi qu'à une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Aucune demande n'a cependant été formulée contre la société SOCIETE3.) SA, l'établissement public SOCIETE4.) et la société SOCIETE5.) SA, de sorte à ce que la requête est **irrecevable** à l'encontre de ces parties.

A l'audience du Tribunal du 22 février 2024, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande comme suit:

(« fichier »)

A titre d'indemnité d'occupation depuis le 8 décembre 2022, la demande a été augmentée à 79.131,55 euros.

Il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande.

A l'audience du Tribunal du 22 février 2024, la société SOCIETE2.) SARL par l'organe de son gérant actuellement en fonctions n'a pas contesté les demandes adverses.

Appréciation

Par un contrat de bail commercial du 30 novembre 2020, la société SOCIETE1.) SA a loué à la société SOCIETE2.) SARL un local commercial avec un loyer, indexé, de 4.229,28 euros HTVA au moment de la signature du contrat.

Le loyer fut réduit au début du contrat de bail et des retards dans le paiement des loyers ont rapidement été constatés.

Le bail a été résilié pour le 8 décembre 2022 et la société SOCIETE2.) SARL a finalement quitté les lieux le 31 mars 2023.

Au vu des pièces versées en cause, des plaidoiries à l'audience et de l'absence de toute contestation par la société SOCIETE2.) SARL, la demande de la société SOCIETE1.) SA est à déclarer fondée pour le montant réclamé, à savoir:

- la somme de 61.484,16 euros à titre d'arriérés de loyers et
 - la somme de 79.131,55 euros à titre d'indemnité d'occupation,
- soit au total pour la somme de **140.615,71 euros**.

Quant aux intérêts de retard, la société SOCIETE1.) SA a renvoyé à l'article 4.3 du contrat de bail, deuxième alinéa, qui se lit comme suit: « *Sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur, toutes sommes dues par le Preneur ou qui deviendraient exigibles dans son chef en vertu du présent Contrat de Bail seront de plein droit soumises, à dater de leur exigibilité et sans mise en demeure préalable, à un taux d'intérêt de retard applicable aux transactions augmenté de 2 % par an.* »

Au vu de cette disposition conventionnelle et de l'absence de toute contestation de la part de la société SOCIETE2.) SARL, il y a lieu d'assortir les sommes susmentionnées ci-dessus d'intérêts de retard de 10 % (taux directeur Loi 2004 à 8 % + 2 %) à compter de leur exigibilité respective.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 500 euros.

Au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en application de l'article 115 du Nouveau Code de Procédure civile.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

déclare la requête irrecevable en ce qu'elle est dirigée contre la société SOCIETE3.) SA, l'établissement public SOCIETE4.) et la société SOCIETE5.) SA ;

la **déclare** recevable pour le surplus ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SA **fondée et justifiée** pour la somme de 61.484,16 euros à titre d'arriérés de loyers et pour la somme de 79.131,55 euros à titre d'indemnité d'occupation;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **140.615,71 euros** avec les intérêts de retard conventionnels de 10 % (taux directeur Loi 2004 à 8 % +2 %) à compter des exigibilités respectives;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile **fondée et justifiée** pour le montant de 500 euros;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **500 euros** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile;

assortit le présent jugement de l'exécution provisoire non obstant appel ou caution;

laisse les frais de la présente instance à charge de la société SOCIETE2.) SARL.

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

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière