

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 1613 /24**  
**Dossier no. L-BAIL-802/23**

**AUDIENCE PUBLIQUE DU**  
**14 MAI 2024**

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.) SA**, société anonyme, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), ayant été représentée par son conseil d'administration en fonctions, étant absorbée par fusion par la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**, comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**SOCIETE3.) 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 Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

**en présence de :**

**SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

ayant déclaré vouloir reprendre l'instance introduite par la société anonyme SOCIETE1.) SA,

---

## FAITS

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 23 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 4 janvier 2024.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut fixée pour plaidoiries au 22 février 2024, puis refixée au 28 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Admir PUCURICA, se présentant pour la partie demanderesse, et Maître Emmanuel HUMMEL, se présentant pour la partie défenderesse, 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 remis,

## LE JUGEMENT QUI SUIVIT

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

Suivant contrat de bail conclu en date du 10 mars 2022, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juin 2022 jusqu'au 31 mai 2031, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE3.) un hall de stockage dans les halls 7 et 8, des bureaux et un parking externe avec trois emplacements dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 14.088,65 euros + TVA et d'une avance mensuelle sur charges de 700 euros et contre souscription d'une garantie bancaire à première demande de 84.531,90 euros.

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

Par requête déposée en date du 23 novembre 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail du 10 mars 2022 aux torts de la société SOCIETE3.) ;

- voir condamner la société SOCIETE3.) à payer à la partie requérante le montant de 55.508,25 euros au titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la société SOCIETE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- au besoin, voir autoriser la partie requérante à faire expulser la société SOCIETE3.) dans les formes légales au besoin à l'aide de la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la société SOCIETE3.) à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la société SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 802/23.

A l'audience des plaidoiries du 28 mars 2024, la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) demande acte de sa reprise d'instance. Elle déclare vouloir reprendre l'instance en lieu et place de la société SOCIETE1.), qui a été absorbée par la société SOCIETE2.). Elle augmente la demande en paiement à 164.642,44 euros.

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

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que face à l'importance des impayés accusés par la société SOCIETE3.) vers la fin de l'année 2022 d'un montant total de 115.495,90 euros, elle n'aurait eu d'autre choix que de faire appel à la garantie bancaire souscrite par celle-ci. En date du 2 novembre 2023, la partie défenderesse aurait à nouveau accusé un retard dans le paiement des loyers et charges se chiffrant à 55.508,25 euros. Le non-paiement du loyer et des charges constituerait un motif de résiliation du contrat de bail.

La société SOCIETE3.) soulève l'irrecevabilité de la demande en invoquant l'inexistence juridique de la société SOCIETE1.) au moment de l'introduction de la requête en raison de son absorption par la société SOCIETE2.). Elle fait valoir que le projet de fusion a fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des actionnaires de la société SOCIETE1.) en date du 26 octobre 2023. Il en découlerait qu'au jour de l'introduction de la requête, la société SOCIETE1.) n'aurait plus eu d'existence juridique. Il aurait appartenu à la société SOCIETE2.) d'introduire la requête à l'égard de la société SOCIETE3.). Comme la requête n'aurait pas été valablement introduite, la reprise d'instance ne serait pas non plus valable.

La société SOCIETE2.) conteste l'argumentaire adverse en faisant valoir que le 23 novembre 2023, la société SOCIETE1.) a toujours existé et que la fusion-absorption n'a été opposable aux tiers qu'à partir de la publication au registre de commerce et des sociétés qui est intervenue

le lendemain de l'introduction de la requête et non pas à partir de la décision de l'assemblée générale des actionnaires.

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

La fusion-absorption suppose qu'une société absorbante absorbe une ou plusieurs sociétés. La société absorbée est dissoute sans liquidation, ses associés devenant, par suite d'un échange de droits sociaux, associés de la société absorbante, dont la personnalité morale n'est nullement affectée par l'opération.

La fusion entraîne la transmission universelle de plein droit du patrimoine de la société dissoute à la ou aux sociétés bénéficiaires de l'apport, lesquelles sont donc saisies directement des droits et obligations de l'apporteuse tant activement que passivement.

Suite à la fusion, la société absorbante est devenue de plein droit propriétaire de tous les biens de la société absorbée et créancière de tous les débiteurs de cette société. La fusion opère transfert d'avoirs au profit de la société absorbante.

La société absorbante doit donc être considérée comme l'ayant-cause universel de la société absorbée. Ce transfert s'opère de plein droit, de sorte qu'aucun acte juridique autre que la fusion n'est requis.

La société absorbante acquiert de plein droit, à la date de l'assemblée générale ayant approuvé l'opération de fusion-absorption, la qualité pour poursuivre les instances engagées par la société absorbée.

L'absorbante a donc immédiatement qualité pour agir, indépendamment de la circonstance que l'opération n'ait pas encore été portée à la connaissance des tiers.

Il en découle qu'à partir de l'approbation par l'assemblée générale, la société absorbée n'a plus de personnalité juridique qui a disparu du fait de la fusion-absorption et est donc dépourvue d'existence légale et partant du droit d'agir en justice, tant en demande qu'en défense.

Lorsqu'une société est dépourvue d'existence légale, la nullité de l'acte introductif d'instance résulte d'un défaut de capacité. L'irrégularité d'une procédure engagée par une partie dépourvue de personnalité juridique est une irrégularité de fond affectant la validité de l'acte qui ne peut être couverte. Or, la régularisation d'un tel défaut est exclue, et ce même par voie d'intervention en cours d'instance de la société qui l'a absorbée.

En revanche la perte du droit d'agir d'une société absorbée en cours d'instance est régularisable par l'intervention en cours d'instance de la société absorbante.

En l'espèce, il y a lieu de constater qu'il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 10 mars 2022, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juin 2022 jusqu'au 31 mai 2031, la

société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE3.) un hall de stockage dans les halls 7 et 8, des bureaux et un parking externe avec trois emplacements dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 14.088,65 euros + TVA et d'une avance mensuelle sur charges de 700 euros et contre souscription d'une garantie bancaire à première demande de 84.531,90 euros.

Un projet de fusion a été établi en date du 11 août 2023 prévoyant la fusion-absorption par la société SOCIETE2.) de plusieurs sociétés parmi lesquelles figure la société SOCIETE1.).

Il est prévu au point 3 dudit projet que « la fusion entrera en vigueur entre les sociétés fusionnantes le jour de l'assemblée générale des actionnaires des sociétés fusionnantes approuvant la fusion qui se tiendra le ou après le premier jour ouvrable suivant le mois de la publication du présent projet de fusion au ALIAS1.) et vis-à-vis des tiers après la publication des dites assemblées générales au Recueil électronique des sociétés et associations ».

Suivant les termes du point 12 dudit projet de fusion, « la fusion entraînera ipso jure et simultanément comme prévu à l'article 1021-17 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales et sous réserve de l'article 1021-14 de la loi et du point 3) ci-dessus, les conséquences suivantes :

- a) le transfert universel, à la fois entre les sociétés absorbées et la société absorbante et vis-à-vis des tiers, de tous les actifs et passifs de chaque société absorbée à la société absorbante ;
- b) les sociétés absorbées cesseront d'exister ; et
- c) l'annulation des actions émises par les sociétés absorbées détenues par l'actionnaire unique ».

Ce projet de fusion a été approuvé par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société SOCIETE1.) qui s'est tenue en date du 27 octobre 2023 et a été déposé au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg aux fins de publication en date du 24 novembre 2023. L'assemblée générale en question a encore noté que d'un point de vue juridique, la fusion sera effective à la date de la dernière des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés absorbées et de la société SOCIETE1.) convoquées devant un notaire au Luxembourg pour approuver la fusion et le projet de fusion (c'est-à-dire le 27 octobre 2023), conformément à l'article 1021-13 de la loi sur les sociétés commerciales, sans préjudice des dispositions de l'article 1021-14, paragraphe 1<sup>er</sup> de la loi sur les sociétés commerciales concernant les effets de la fusion à l'égard des tiers et a décidé d'approuver que les opérations de la société SOCIETE1.) soient considérées à des fins comptables comme des opérations de la société absorbante à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. L'assemblée a en outre constaté que la fusion a les conséquences suivantes ipso iure et simultanément :

- a) la transmission universelle, tant entre la société SOCIETE1.) et la société absorbante qu'à l'égard des tiers, de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société SOCIETE1.) à la société absorbante ;

- b) l'actionnaire souscrira aux nouvelles actions ;
- c) la société SOCIETE1.) cessera d'exister ; et
- d) les actions émises par la société SOCIETE1.) et détenues par l'actionnaire seront annulées.

Compte tenu du fait que l'absorption a été approuvée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société SOCIETE1.) qui s'est tenue en date du 27 octobre 2023 et au vu des considérations en droit qui précèdent, il échet de constater qu'au moment de l'introduction de la requête en date du 23 novembre 2023, la société SOCIETE1.) n'a plus eu de personnalité juridique qui a disparu du fait de la fusion-absorption et était donc dépourvue d'existence légale et partant du droit d'agir en justice.

Cette irrégularité de fond affectant la validité de l'acte ne saurait être couverte par l'acte de reprise d'instance de la société SOCIETE2.), de sorte que tant la requête introduite en date du 23 novembre 2023 par la société SOCIETE1.) que l'acte de reprise d'instance de la société SOCIETE2.) sont à déclarer nuls et toutes les demandes dirigées à l'égard de la société SOCIETE3.), y compris la demande en octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

#### **Par ces motifs**

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

dit que la requête introduite par la société anonyme SOCIETE1.) SA et l'acte de reprise d'instance de la société anonyme SOCIETE2.) SA sont nuls,

rejette toutes les demandes dirigées contre la société anonyme SOCIETE3.) SA,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA.

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 du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA