

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 423/25
L-BAIL-667/24

Audience publique extraordinaire du 6 février 2025

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 civile immobilière de droit luxembourgeois **SOCIETE1.) SCI**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

représentée par Vertumnus, une société à responsabilité limitée, ayant son siège social au 39, Grand-Rue, L-1661 Luxembourg, inscrite sur la liste V du tableau de l'ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculé au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B238519, en l'étude en laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société anonyme de droit luxembourgeois **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés

de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

représentée par la société E2M S.à r.l., inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2419 Luxembourg, 2, rue du Fort Rheinsheim, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins des présentes par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par Maître Emilie WALTER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les deux 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 Luxembourg en date du 17 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 octobre 2024, puis refixée au 9 janvier 2025.

A la prédite audience, Maître Max MULLER, en représentation de la société à responsabilité limitée Vertumnus, et Maître Emilie WALTER, en remplacement de Maître Max MAILLIET, en représentation de la société E2M S.à r.l., furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 septembre 2024, la société SOCIETE1.) SCI a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SA devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- la voir condamner au paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à concurrence de 427.447,93 euros avec les intérêts conventionnels de 16,5% à compter des échéances respectives pour le premier semestre 2024 et de 16,25% pour le second semestre 2024, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal du 9 janvier 2025, la société

- SOCIETE1.) SCI a augmenté sa demande au montant de 613.113,76 euros. Il y a lieu de lui en donner acte,
- prononcer la résiliation des baux conclus entre parties et ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) SA endéans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement,
 - condamner la société SOCIETE2.) SA au paiement d'une indemnité d'occupation de 50.000 euros par mois d'occupation sans droit ni titre. A l'audience du Tribunal du 9 janvier 2025, la société SOCIETE1.) SCI a réduit cette demande à 25.000 euros. Il y a lieu de lui en donner acte,
 - ordonner la validation de la saisie-gagerie pratiquée le 3 septembre 2024 sur les meubles meublants et les objets garnissant les lieux loués par la société SOCIETE2.) SA en exécution d'une ordonnance du Tribunal de céans du 16 août 2024 et de convertir cette saisie-gagerie en saisie-exécution.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SCI

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SCI fait valoir que par un contrat de bail du 12 octobre 2018 ayant fait l'objet de deux avenants (« SOCIETE3.) ») et par un contrat de bail du 17 février 2021 (« SOCIETE4.) »), elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SA deux cellules de commerce au sein du centre commercial SOCIETE5.) à ADRESSE1.).

La société SOCIETE1.) SCI reproche à la société SOCIETE2.) SA d'être en défaut de paiement des loyers et des avances sur charges pour ces deux cellules depuis le mois de janvier 2024 alors qu'aucun paiement n'aurait été enregistré depuis.

Aux termes du décompte versé à l'audience du Tribunal et ayant la teneur suivante, des loyers et avances sur charges d'un total de 613.113,76 euros seraient actuellement en souffrance, compte tenu des trop-payés aux termes des décomptes pour charges de l'année 2024 et de plusieurs autres postes :

« (fichier) »

Aux termes de l'article 5.10 des deux contrats de bail, les sommes impayées porteront de droit un intérêt à un taux supérieur de 4% au taux légal en vigueur sur base de l'article 1^{er} de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, jusqu'à solde. Des intérêts conventionnels de 16,5% à compter des échéances respectives pour le premier semestre 2024 et de 16,25% pour le second semestre 2024 devraient partant être appliquées en cause.

En raison des manquements de la locataire, la société SOCIETE1.) SCI conclut à la résiliation des relations contractuelles en cause.

Alors que le contrat de bail pour la partie « SOCIETE3.) » aurait été valablement résilié par la société SOCIETE2.) SA au 31 décembre 2024 et que celle-ci aurait effectivement quitté les lieux, la société SOCIETE1.) SCI renonce à la demande de résiliation, de déguerpissement et tendant à la fixation d'une indemnité d'occupation quant à cette cellule commerciale.

Il y a lieu d'en donner acte.

En ce qui concerne le contrat de bail pour la partie « SOCIETE4.) », la société SOCIETE1.) SCI conclut à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la locataire et au déguerpissement endéans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

La société SOCIETE1.) SCI conclut encore à voir fixer une indemnité d'occupation à hauteur de 25.000 euros par mois d'occupation sans droit ni titre.

Enfin, la société SOCIETE1.) SCI a conclu à la validation et à la conversion en saisie-exécution de la saisie-gagerie exécutée aux termes d'un procès-verbal dressé en date du 3 septembre 2024 par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN suite à une ordonnance rendue en date du 16 août 2024 par le Tribunal de céans.

La société SOCIETE2.) SA

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE2.) SA ne conteste pas d'être en défaut d'exécuter le moindre paiement de loyers et d'avances sur charges en relation avec les deux contrats de bail conclus avec la société SOCIETE1.) SCI et ce depuis le mois de janvier 2024.

La société SOCIETE2.) SA ne s'oppose pas à la demande de la société SOCIETE1.) SCI tendant à la résiliation du contrat de bail pour la partie « SOCIETE4.) » et a déclaré accepter de déguerpir des lieux.

La défenderesse a cependant formulé une demande reconventionnelle en réduction du loyer pour perte de la chose jugée et d'inexécution des obligations du bailleur.

En effet, la société SOCIETE2.) SA reproche à la société SOCIETE1.) SCI de ne pas traiter les différents locataires du « SOCIETE5.) » de façon équitable et qu'elle resterait en défaut de remplir ses obligations de bailleur tenant notamment à la promotion du centre commercial alors qu'une nette baisse de la fréquentation aurait été constatée, résultant une baisse de son propre chiffre d'affaires.

La société SOCIETE2.) SA ne saurait actuellement chiffrer sa demande reconventionnelle et conclut à la production forcée des pièces suivantes :

- « Le détail des chiffres de fréquentation du SOCIETE5.) par mois, de 2018, à ce jour ;
- Le détail des loyers payés par chaque occupant au SOCIETE5.) en vue de vérifier si les locataires sont traités équitablement ;
- Le détail des décomptes de charges au SOCIETE5.) de 2018, à ce jour et
- Les bilans du SOCIETE5.) des années 2018, à ce jour. »

Il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE2.) SA de sa demande reconventionnelle.

Hormis les loyers et d'une façon générale, la société SOCIETE2.) SA conteste le quantum des avances sur charges réclamées alors qu'elle ne saurait apprécier les différents postes mis à sa charge.

La société SOCIETE2.) SA conteste encore la demande adverse en ce qui concerne les intérêts conventionnels à appliquer en cause, ces derniers étant surfaits.

Finalement, la société SOCIETE2.) SA conclut à voir rejeter la demande adverse tendant à la condamnation d'une indemnité d'occupation, cette demande étant d'une part surfaite et d'autre part prématurée.

La société SOCIETE1.) SCI

La société SOCIETE1.) SCI conclut au rejet de la demande reconventionnelle tendant à la réduction du loyer pour perte de la chose louée et de l'inexécution par elle de ses obligations en tant que bailleur.

La société SOCIETE1.) SCI donne en effet à considérer que le loyer à payer aux termes des deux contrats de bail liant les parties est fixe et ne varierait qu'en fonction de l'évolution de l'indice sur les prix de la consommation.

En ce qui concerne les avances sur charges, la société SOCIETE1.) SCI fait valoir que les avances sur charges d'une année seraient fixées sur base des décomptes de l'année précédente. La société SOCIETE2.) SA ne se serait jamais plainte de cette façon de procéder, de façon à ce qu'elle serait à l'heure actuelle malvenue de la contester. En outre, les avances sur charges auraient été envoyées par facture mensuelle, lesquelles ne seraient pas contestées en cause et partant réputées acceptées sur base de l'article 109 du Code de commerce.

La société SOCIETE1.) SCI conclut encore au rejet de la demande adverse tendant à la production de pièces alors que cette demande violerait les dispositions de l'article 280 du Nouveau Code de Procédure civile dans le sens où les pièces demandées ne seraient pas identifiées ou identifiables et que la société SOCIETE2.) SA pallierait à un défaut de preuve.

Appréciation

1. La résiliation du contrat de bail et le déguerpissement

La société SOCIETE2.) SA a accepté à l'audience du Tribunal du 9 janvier 2025 de voir résilier le contrat de bail du 17 février 2021 pour la partie « SOCIETE4.) » et de déguerpir des lieux.

Par conséquent, le Tribunal fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) SCI en ce sens et **résilie** avec effet immédiat le contrat de bail du 17 février 2021 pour la partie « SOCIETE4.) » et ordonne le **déguerpissement** de la société SOCIETE2.) SA des lieux endéans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

2. Les arriérés de loyers

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.

Aux termes du contrat de bail du 12 octobre 2018 « SOCIETE3.) », le point 5.1. relatif au loyer est conçu comme suit :

« **(fichier)** »

Aux termes du contrat de bail du 17 février 2021 « SOCIETE4.) », le point 5.1. relatif au loyer est conçu comme suit :

« **(fichier)** »

Il s'ensuit que les loyers à payer ne sont pas fonction d'obligations spéciales du bailleur relative au bon fonctionnement du centre commercial dans lequel sont situées les cellules commerciales en question, telle une garantie de fréquentation.

Tout en admettant le défaut de tout paiement du loyer depuis janvier 2024, la société SOCIETE2.) SA s'estime déchargée d'une partie du loyer à payer et conclut à la production de différentes pièces en relation avec le fonctionnement du centre commercial « SOCIETE5.) » et des relations contractuelles des autres occupants alors qu'elle s'estime traitée de façon inéquitable.

En premier lieu, la société SOCIETE2.) SA a basé sa demande en réduction du loyer sur la perte de la chose louée.

L'article 1722 du Code civil dispose que « *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement* ».

Aux termes de l'article 1741 du même code, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements. En cas de perte totale, le bail est donc en principe « résilié » de plein droit, qu'elle soit matérielle ou juridique, qu'elle résulte d'un cas fortuit ou qu'elle soit imputable à faute. Dès lors qu'il constate la perte totale, le magistrat n'a pas le choix : il doit prononcer la « résiliation » ; sa décision est déclarative ; à défaut d'objet, le bail devient caduc et cesse de sortir ses effets depuis la perte du bien (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, 2e édition 2000, n° 437 et s.). Ces principes sont applicables en cas d'incendie. Ainsi, si l'incendie a complètement détruit le bien loué, en ce sens que les lieux ne peuvent plus être destinés à l'affectation convenue, il y a perte de la chose au sens des articles 1722 et 1741 du Code civil, en matière telle que le bail s'en trouve résolu de plein droit, sans dédommagement par le preneur si sa responsabilité, telle que prévue par l'article 1733 du Code civil n'est point retenue ; moyennant paiement d'indemnités de réparation, par équivalence, au cas où la responsabilité du locataire est engagée. L'existence de la chose louée est effectivement une des conditions fondamentales et essentielles de tout bail à loyer. Sans la chose et dès lors si elle est considérée comme perdue, il n'y a plus de bail (cf. les Nouvelles, op. préc., n° 1033).

Or, en l'espèce la société SOCIETE2.) SA reste en défaut de la moindre perte de la chose louée imputable à la société SOCIETE1.) SCI, de sorte à ce que sa demande en réduction du loyer sur cette base est à déclarer **non-fondée**.

En deuxième lieu, la société SOCIETE2.) SA a basé sa demande sur l'exception d'inexécution dans le chef de la société SOCIETE1.) SCI.

Aux termes 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.* »

Suivant l'article 1134, alinéa 3 précité, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter. Cette

obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties (cf. Cour d'appel, 6 juin 2018, Pas. 39, p. 44).

Dans cet esprit, l'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef de tous les cocontractants, - bailleur et locataire -, un devoir de solidarité et de loyauté : en effet, les parties doivent non seulement tenir compte de leur propre intérêt contractuel, mais également des intérêts légitimes de leurs cocontractants.

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions consacré à l'article 1134 du Code civil interdit ainsi à une personne d'abuser des droits que lui confère celui-ci. Il y a abus lorsque le titulaire, usant dans son seul intérêt d'un droit qu'il puise dans la convention, en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre partie (cf. Cass. belge, 19 décembre 1983, n° C. 09.0624.F). L'abus de droit suppose ainsi l'exercice d'un droit d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente.

Pour apprécier s'il y a violation de l'exécution de bonne foi, respectivement un abus de droit, l'appréciation ne doit cependant pas être unilatérale, axée exclusivement sur le comportement du créancier, en l'espèce le bailleur, s'agissant de l'obligation du paiement du loyer. Pour déceler une telle violation, il convient d'analyser à partir des faits, à l'aune de toutes les exigences de la bonne foi et de la norme de prudence tant le comportement du créancier que celui du débiteur.

Il y a un déséquilibre manifeste lorsque le bailleur continue à imposer l'exécution d'un contrat dont l'économie est radicalement déséquilibrée et qu'il ne sera pas fait droit à la demande en paiement du bailleur à condition que le locataire établisse que le bailleur n'exécute pas de bonne foi son contrat en se montrant aveugle à la situation de son cocontractant, notamment en faisant échouer des tentatives de pourparlers (cf. TAL 14^{ième} chambre, 28 juin 2021, nos TAL-2021-02457 et TAL-2021-02480 du rôle).

Or, en l'espèce la société SOCIETE2.) SA reste en défaut de la moindre inexécution contractuelle imputable à la société SOCIETE1.) SCI, de sorte à ce que sa demande en réduction du loyer sur cette base est à déclarer **non-fondée**.

En ce qui concerne la demande de production des pièces sur base de l'article 280 du Nouveau Code de Procédure civile, celle-ci est également à déclarer **non-fondée** alors qu'une telle mesure à ordonner par le Tribunal ne saurait pallier la carence d'une partie dans l'administration de la preuve.

Alors que la société SOCIETE2.) SA ne conteste pas être en défaut de paiement des loyers redûs pour le « SOCIETE3.) » et le « SOCIETE4.) », il y a lieu de **faire droit** à la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre d'arriérés de loyers pour le montant réclamé aux termes du décompte versé en cause.

3. Les avances sur charges

La société SOCIETE1.) SCI base sa demande principalement sur la facture acceptée prévu par l'article 109 du Code de commerce.

En vertu de l'article 109 du code de commerce, la preuve des achats et ventes entre commerçants se fait notamment au moyen d'une facture acceptée.

L'article 109 du code commercial a une portée générale et s'applique à tous les contrats à caractère commercial, y compris le contrat de bail à caractère commercial.

En l'espèce, les parties ont signé deux contrats de bail commercial en date 12 octobre 2018 et du 17 février 2021. La preuve de l'existence de la créance de la société SOCIETE1.) SCI peut donc être rapportée au moyen d'une facture acceptée conformément à l'article 109 du code de commerce.

L'article 109 du code de commerce instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente. Pour les autres contrats commerciaux, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée (Cass. 24 janvier 2019, n° 16/2019, n° 4072 du registre).

Par extension du principe de la facture acceptée posé par l'article 109 du code de commerce, il est admis en jurisprudence qu'entre commerçants, le fait de ne pas répondre à une correspondance commerciale implique l'acceptation de son contenu.

Le principe de la correspondance commerciale acceptée crée une obligation à charge du commerçant de protester contre toute affirmation inexacte lui adressée, indépendamment de la nature de leur relation contractuelle.

Il est cependant admis que la preuve par la correspondance commerciale acceptée ne vaut qu'entre commerçants. Dans la mesure où les parties sont en l'espèce des sociétés commerciales de par leur forme, le principe de la correspondance commerciale acceptée leur est opposable.

La signification accordée au silence dépendra des circonstances de l'espèce qui sont souverainement appréciées par le juge du fond.

En l'espèce, il ressort des pièces versées en cause que la société SOCIETE1.) SCI a émis des factures mensuelles pour les avances sur charges réclamées.

Les factures en question n'ont pas été versées aux débats mais la société SOCIETE1.) SCI fait état en tant que pièces de plusieurs rappels concernant les factures émises à titre d'avances sur charges pour les mois de janvier à juillet 2024 inclus concernant les volets « SOCIETE3.) » et « SOCIETE4.) ».

La société SOCIETE2.) SA ne conteste pas avoir reçu ces rappels, de sorte qu'ils sont réputés réceptionnés.

Il incombe au destinataire commerçant - en l'espèce la société SOCIETE2.) SA - de renverser cette présomption en établissant, soit qu'elle a protesté en temps utile, soit que son silence s'explique autrement que par une acceptation.

Ainsi, le commerçant qui n'est pas d'accord au sujet de la facture de son cocontractant, doit prendre l'initiative d'émettre des protestations précises valant négation de la dette affirmée endéans un bref délai à partir de la réception de la facture. L'obligation de protester existe quelle que soit la partie de la facture que le client conteste, l'existence même du contrat, les conditions du marché, la date de la facture, l'identité entre les choses fournies et les choses facturées, ou bien la conformité de la fourniture avec les qualités promises (cf. A. Cloquet, op. cit., n° 446 et s.).

La durée du délai de protestation dépend du temps nécessaire pour contrôler la fourniture ou la prestation, la facture et la concordance entre l'une et l'autre. Il y a lieu à cet égard de tenir compte de la nature du contrat, de son objet, du comportement réciproque des parties, bref de toutes les circonstances de la cause (cf. A. Cloquet, op. cit., n° 586 et 587).

La jurisprudence suivie par les tribunaux luxembourgeois fait tendre ce délai vers la durée d'un mois, qui devrait normalement suffire à un commerçant diligent pour soigner sa correspondance courante (cf. TAL, 7 juillet 2015, n° 167775 du rôle).

Il incombe au client de prouver qu'il a protesté en temps utile, les protestations pouvant être explicites ou implicites, écrites ou verbales. Pour avoir une valeur probante, les protestations doivent être précises, en effet des protestations vagues ne sont pas de nature à empêcher la présomption d'acceptation de sortir ses effets (cf. A. Cloquet, op. cit., n° 563, 566, 567).

En l'espèce, la société SOCIETE2.) SA ne fait état d'aucune contestation.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de déclarer les demandes à titre d'avances sur charges pour les deux cellules « SOCIETE3.) » et « SOCIETE4.) » **fondées** pour les mois de **janvier à juillet 2024** inclus sur base du principe de la facture acceptée.

Les factures et rappels concernant les mois d'août 2024 à décembre 2024 dont le paiement est également demandé, ne sont pas versées aux débats, de sorte à ce que

le Tribunal ne saurait asseoir une condamnation aux montants réclamés sur le principe de la facture acceptée.

La société SOCIETE2.) SA reproche à la société SOCIETE1.) SCI de ne pas justifier du quantum des avances sur charges réclamées.

Les points 5.6, 5.7. et 5.9. des deux contrats de bail conclus entre parties sont identiques et ont la teneur suivante :

«(fichier) »

La société SOCIETE1.) SCI soutient que les avances sur charges mis en facture aux occupants du centre commercial d'une façon générale sont calculées sur base des décomptes des années précédentes.

Les décomptes des années 2023 relatives aux deux cellules en question sont versées par la société SOCIETE1.) SCI en tant que pièce 3. Il ressort de la lecture de ces décomptes qu'ils contiennent les postes suivants : charges communes générales, charges de nettoyage, charges parking et alentours, contrat énergie, chauffage et climatisation, réserve, charges de publicité et de décoration et des charges privatives.

La société SOCIETE1.) SCI fait encore valoir qu'une certaine variation des avances par mois demeure possible alors que l'exploitant du centre commercial était en négociation permanente avec les prestataires afin d'améliorer les conditions économiques.

Il échet de constater que la société SOCIETE2.) SA n'a émis, quant aux avances sur charges, que des contestations d'ordre général.

La société SOCIETE2.) SA n'a en effet pas fait valoir quels postes de ces décomptes seraient mis en cause et n'a pas, contrairement à ses demandes tendant à la réduction des loyers, conclu à la production de pièces dans le cadre des avances sur charges.

Le Tribunal constate que les avances sur charges facturés à la société SOCIETE2.) SA sur l'année 2024 sont cohérentes avec les décomptes des années 2023 pour « SOCIETE3.) » et « SOCIETE4.) » et que la société SOCIETE2.) SA n'a pas émis la moindre contestation au cours des relations contractuelles entre parties lesquelles ont débuté en 2018 pour se plaindre de la façon de procéder de la société SOCIETE1.) SCI.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de déclarer les demandes à titre d'avances sur charges pour les deux cellules « SOCIETE3.) » et « SOCIETE4.) » **fondées** pour les mois d'**août à décembre 2024** inclus.

4. L'indemnité d'occupation

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut, d'une part, réclamer l'expulsion de l'occupant et, d'autre part, lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. 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 (cf. LA HAYE ET VANKERCKHOVE - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

En l'occurrence, la société SOCIETE2.) SA n'est pas occupant sans droit ni titre, un délai de déguerpissement d'un mois lui ayant été accordé.

La demande en fixation d'une indemnité d'occupation est dès lors à déclarer **non-fondée** car prématurée.

5. Conclusion et sort de la saisie-gagerie

Il ressort des développements qui précèdent qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, compte tenu de divers trop-payés, pour le montant réclamé de 613.113,76 euros.

La société SOCIETE2.) SA est partant condamnée à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de **613.113,76 euros**.

L'article 5.10 des contrats de bail conclus entre parties a la teneur suivante : « Tout retard dans le paiement d'un montant échu à l'encontre du preneur sera de droit porteur d'intérêts à un taux supérieur de 4% au taux d'intérêt légal en vigueur. »

Conformément à la demande de la société SOCIETE1.) SCI, il y a lieu d'augmenter la condamnation susmentionnée d'intérêts conventionnels de 4% au-dessus du taux légal tel que prévu par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement des intérêts de retard.

En vertu de l'article 956 du Nouveau Code de Procédure civile, les propriétaires et principaux locataires de maisons, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y en ait pas,

peuvent un jour après le commandement, et sans permission du juge, faire saisir-gager, pour les loyers et fermages échus, les effets et fruits étant dans lesdites maisons ou bâtiments ruraux, et sur les terres.

Ils peuvent même faire saisir-gager à l'instant, en vertu de la permission qu'ils auront obtenue, sur requête du juge de paix.

En l'espèce, ce dernier cas de figure est à retenir.

La saisie-gagerie a été autorisée le 16 août 2024 pour la somme de 374.794,08 euros représentant les arriérés de loyers et charges pour la période de janvier à août 2024.

La société SOCIETE2.) SA ne verse aucune preuve de paiement.

La saisie-gagerie est dès lors à valider en principe.

La saisie pratiquée pour les termes échus s'applique de plein droit aux termes à venir au fur et à mesure de leur échéance tant que la saisie existe.

L'expression « loyers échus » doit en effet être entendue dans un sens large. Elle comprend tout ce qui est dû en vertu du bail et doit en être considérée comme un accessoire immédiat (cf. Répertoire Pratique Dalloz, Tome X, Vo Saisie-gagerie, nos 23 et 31, édition 1924).

La saisie-gagerie garantit les loyers à échoir sans qu'il soit nécessaire de la renouveler à chaque terme (cf. Répertoire de procédure civile et commerciale Dalloz, tome II, verbo saisie-gagerie, n° 18).

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en validation de la saisie-gagerie pour le paiement du montant de 613.113,76 euros et de convertir la saisie-gagerie du 16 août 2024 en saisie-exécution pour ce montant.

Il y a lieu d'autoriser la vente des objets saisis jusqu'à concurrence du montant de la créance.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SCI de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges et de la réduction de sa demande à titre d'indemnité d'occupation ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SCI de la renonciation à ses demandes tendant à la résiliation et au déguerpissement de la cellule « SOCIETE3.) » ;

donne acte à la société SOCIETE2.) SA de sa demande reconventionnelle ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de la société SOCIETE2.) SA de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne la société SOCIETE2.) SA à déguerpir des lieux loués (« SOCIETE4.) ») avec 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 SOCIETE1.) SCI à faire expulser la société SOCIETE2.) SA dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE2.) SA tendant à la réduction du loyer en raison de la perte de la chose louée et tirée de l'exception d'inexécution ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE2.) SA tendant à la production de pièces sur base de l'article 280 du Nouveau Code de Procédure civile ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre d'indemnité d'occupation pour être prématurée ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SCI à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour le montant réclamé ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SCI la somme de **613.113,76 euros** à augmenter des intérêts conventionnels de 4% au-dessus du taux légal tel que prévu par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement des intérêts de retard, à compter de chaque échéance, jusqu'à solde ;

déclare bonne et valable la saisie-gagerie pratiquée le 16 aout 2024 par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN à la requête de la société SOCIETE1.) SCI contre la société SOCIETE2.) SA ;

la **convertit** en saisie-exécution ;

autorise la société SOCIETE1.) SCI à faire procéder dans les formes et délais de la loi à la vente des objets saisis jusqu'à concurrence du montant de sa créance de **613.113,76 euros**, ainsi que des frais tels que de droit ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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