

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 957/25**  
**L-BAIL-49/25**

### **Audience publique du 13 mars 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 anonyme **SOCIETE1.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

#### **partie demanderesse**

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

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

#### **partie défenderesse**

n'étant ni présente ni représentée lors de l'audience du 17 février 2025

---

## **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 23 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 février 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Franck GREFF, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SARL, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique e 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 requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 23 janvier 2025, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial.

Aux termes d'une note déposée et lue à l'audience et accompagnée d'un décompte, la société SOCIETE1.) SA a précisé ses demandes pécuniaires comme suit :

« (fichier) »

La société SOCIETE1.) SA expose avoir donné en bail à la société SOCIETE2.) SARL en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018 un local commercial portant le numéro NUMERO3.) situé dans le Centre Commercial Cloche d'Or – Gasperich sis à L-ADRESSE1.). Ce contrat de bail fut modifié par un 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 152.758,17 euros pour la période de février 2024 à janvier 2025. A cette somme, il y aurait lieu de rajouter le montant de 1.113,92 euros à titre de reddition des charges pour l'année 2023.

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 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).

Les défauts de paiement susmentionnés seraient à qualifier de fautes graves dans le chef de la locataire, de sorte qu'il y aurait, principalement, lieu à résiliation judiciaire et au déguerpissement de la société SOCIETE2.) SARL endéans le délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement.

La bailleresse réclame en outre l'indemnité forfaitaire suivant article 14E du contrat de bail d'un montant de 10% des sommes rédues, soit la somme de 15.387,20 euros.

Finalement, la partie requérante réclame la somme de 211.543,23 euros à titre d'indemnité d'occupation prévue par l'article 7.40 du contrat de bail, calculée forfaitairement à une fois et demi le loyer de la dernière année, soit en l'espèce 141.028,82 euros x 1,5.

### **Appréciation**

#### **Quant aux arriérés de loyers, charges et accessoires**

La partie requérante réclame tout d'abord la somme de (152.758,17 + 1.113,92 =) 153.872,09 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.

En l'absence de toute contestation de la part de la société SOCIETE2.) SARL, il y a lieu de déclarer la demande de la bailleresse fondée pour le montant réclamé de **153.872,09 euros**.

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 des 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 la résiliation et déguerpissement

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 défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Il ressort de ce qui précède que la société SOCIETE2.) SARL a violé son obligation de s'acquitter régulièrement du loyer convenu

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par le locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande

principale de la société SOCIETE1.) SA en **résiliation judiciaire** du contrat de bail et d'ordonner le **déguerpissement** de la société SOCIETE2.) SARL dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

#### Quant à l'indemnité forfaitaire

La société SOCIETE1.) SA sollicite par ailleurs la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à lui payer la somme de 15.387,20 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 de **15.387,20 euros**.

#### Quant à l'indemnité d'occupation

La société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à la somme de 211.543,23 euros à titre d'indemnité d'occupation sur base de l'art l'article 27 D du contrat de bail modifié par l'article 7.40, lequel a la teneur suivante :

*« A titre intuitu personae, la Clause 27D des stipulations générales du Bail est modifiée comme suit :*

*« L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement du Local pour quelque cause que ce soit après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base d'une fois et demi du Loyer global de la dernière année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau preneur. ».*

Or en l'espèce, il y a lieu de constater que la société SOCIETE2.) SARL ne se trouve pas dans la situation de « non délaissement » après une résiliation judiciaire, alors que cette résiliation n'est prononcée que par le présent jugement.

La demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité d'occupation conventionnelle et forfaitaire doit être déclarée non-fondée.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SA demande à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à compter de la résiliation à hauteur de 11.867,66 euros correspondant au loyer fixé conventionnellement.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation. Dans la fixation de l'indemnité d'occupation, il est en principe fait référence à la valeur locative du bien. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur. ( cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, No. 189, p. 377 )

En l'espèce, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au loyer convenu entre parties, à savoir **11.729,35 euros**.

#### 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'entière 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 800 euros.

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

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'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

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 commercial, statuant par défaut et en premier ressort,

**dit** recevables les demandes de la société SOCIETE1.) SA ;

**donne** acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de ses demandes ;

**dit** fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA pour le montant de 153.872,09 euros à titre de loyers, charges et accessoires impayés ;

partant, **condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **153.872,09 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 ;

**ordonne** la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil pour autant qu'ils portent sur une année entière ;

**déclare** résilié le contrat de bail signé entre parties le 1<sup>er</sup> octobre 2018 ayant fait objet de deux avenants ;

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

**dit** fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA pour le montant de 15.387,20 euros au titre de l'indemnité forfaitaire suivant article 14E du contrat de bail ;

partant, **condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **15.387,20 euros** ;

**dit** non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA basée sur l'indemnité d'occupation conventionnellement prévue ;

**fixe** l'indemnité d'occupation sans droit ni titre à la somme de 11.729,35 euros par mois ;

**dit** fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 800 euros ;

partant, **condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 800 euros ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL à tous les frais et dépens de l'instance.

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