

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1665/25  
L-BAIL-138/25

### Audience publique du 19 mai 2025

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

#### partie demanderesse

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

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

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, 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 NUMERO2.)

### **partie défenderesse**

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 26 mars 2025

-----

### **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 mars 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Max MULLER, en représentation de la société VERTUMNUS SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SA, quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 suit:**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 février 2025, la société civile immobilière SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) SA devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 20.576,60 -EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges impayées avec les intérêts conventionnels au taux de 15,15% à compter des différentes échéances pour le premier semestre 2025 jusqu'à solde.

La société civile immobilière SOCIETE1.) demande encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 986,21.- EUR à titre de pénalité conventionnelle pour non-respect des heures d'ouverture du Centre commercial avec les intérêts conventionnels de retard au taux de 15,15% pour le premier semestre 2025 à compter du

prononcé du jugement à venir ou tout autre échéance à arbitrer jusqu'à solde.

Finalement, la requérante sollicite la condamnation de la partie défenderesse à lui fournir endéans 40 jours de la notification du jugement à venir une garantie locative suivant les stipulations du contrat de bail pour un montant de 45.657,4.-EUR sous peine d'une astreinte journalière de 100.-EUR par jour de retard dans la limite de 15.000.- EUR ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

La requérante expose avoir, suivant contrat de bail conclu en date du 13 novembre 2013, donné en location un local commercial tel que plus amplement décrit dans ledit contrat de bail et situé au niveau 0 dans l'enceinte du ADRESSE2.), sis à L-ADRESSE1.).

Elle explique que par le passé, le locataire a rencontré des difficultés financières et n'était pas en mesure de payer son loyer ainsi que les avances sur charges, de sorte qu'il aurait été convenu d'établir un plan d'apurement des arriérés sur dix mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 et de conclure un avenant au contrat de bail.

Selon le contrat de bail et notamment l'article 5.5, les avances sur charges et loyers sont payables prénumérando, toutefois le débiteur n'aurait pas exécuté ses obligations.

En outre, le locataire n'aurait pas fourni de garantie locative, tel que le prévoit le contrat de bail.

Au jour du dépôt de la requête, il serait redevable de la somme d'arriérés de 9.862,08.- EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que de la somme de  $5.357,46 + 5.357,06 = 10.714,52$ .- EUR à titre d'arriérés de charges, soit au total 20.576,60 EUR.

La bailleuse fait valoir que conformément à l'article 5.10 du contrat de bail, les différentes sommes impayées porteront de droit un intérêt à un taux supérieur de 4% au taux d'intérêt légal en vigueur jusqu'à solde, de sorte que les intérêts légaux conventionnellement augmentés de 4% s'élèvent donc à 15,15 % au premier trimestre 2025.

En ce qui concerne la garantie bancaire, l'article 18.1 du contrat de bail imposerait au locataire de fournir une garantie bancaire irrévocable couvrant trois mois de loyer et d'avances sur frais.

Dans la mesure où le loyer s'élèverait actuellement à 9.862,08.-EUR et les avances sur charges à 5.357,06.- EUR, le montant de la garantie bancaire serait à fixer à 45.657,42 EUR.

Le locataire ne respectant pas son obligation, il serait à condamner à fournir endéans 40 jours de la notification du jugement à venir une garantie locative suivant les stipulations du bail pour un montant de 45.657,42.- EUR sous peine d'une astreinte journalière de 100.- EUR par jour de retard dans la limite de 15.000.- EUR.

Finalement la partie défenderesse n'aurait pas respecté l'article 20 du contrat de bail relatif au règlement d'ordre intérieur qui est également annexé au contrat de bail.

L'article 13 du règlement d'ordre intérieur prévoit les heures d'ouverture du centre commercial et des magasins.

La requérante explique que suite à la période exceptionnelle liée au covid, il aurait été donné plus de latitude aux locataires, mais à partir du 1<sup>er</sup> février 2025, le centre commercial est revenu aux horaires habituels comme suit :

- du lundi au vendredi de 09h00 à 20h00
- le samedi de 09h00 à 19h00

Toutefois, le locataire ne respecterait pas les horaires de sorte qu'il serait à condamner aux peines conventionnellement prévues par l'article 8.4 du contrat de bail prévoit :

*« Le locataire maintiendra obligatoirement les lieux loués en état permanent d'activité et d'éclairage pendant les heures d'ouverture du Centre telles que celles-ci lui seront communiquées par la bailleuse. Il s'entourera en outre d'un personnel suffisant et qualifié. Chaque contravention sera passible d'une amende conventionnelle correspondant à 10% du loyer mensuel applicable à l'époque de la contravention, sans pouvoir être inférieure à 250.- Euros, qui sera due et échue du simple fait de la contravention, et autant de fois que celle-ci se sera répétée. Le paiement ou recouvrement de l'astreinte par la bailleuse ne préjudicieront pas à son droit de faire application des sanctions prévues notamment à l'article 16.2 ci-dessous. »*

Étant donné que le loyer s'élèverait à 9.862,08.- EUR, il y aurait lieu de condamner la partie défenderesse à lui payer la somme de 986,21 EUR équivalent à la peine conventionnelle de 10 % du loyer.

À l'audience des plaidoiries, la requérante a indiqué qu'entretemps, la partie défenderesse aurait réglé les arriérés figurant dans la requête. Toutefois, le loyer et les avances sur charges pour le mois de mars n'auraient pas été réglés pour la somme totale de [9.979,67 (loyer actualisé) + 235,18 (adaptation indiciaire) + 5.357,06] = 15.571,91.- EUR auquel il conviendrait de condamner la partie défenderesse.

A cela s'ajouterait que le montant de la garantie locative s'élèverait dorénavant à 49.674,36.-EUR au vu de l'augmentation du loyer utilisé pour déterminer son montant.

Il échet de lui en donner acte.

### **Appréciation**

La société anonyme SOCIETE2.) SA n'a pas comparu ni en personne ni par mandataire. La convocation n'ayant pas été remise en mains propres à la partie défenderesse, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, conformément à l'article 79 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

Le défaut de comparaître est assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Avant d'analyser en détail les demandes présentées, il convient encore de retenir que l'augmentation de la demande de la requérante au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que de l'augmentation du montant de la garantie locative à fournir sont à qualifier de demandes additionnelles.

En l'espèce, l'augmentation de la demande au titre d'arriérés de loyers et de charges échus depuis la demande en justice est la conséquence immédiate et directe des faits se rattachant aux réclamations qui ont donné naissance à l'instance et elle a donc un lien suffisant avec la demande initiale. Il en va de même pour le montant de la garantie locative fixée à hauteur de 3 mois de loyers et d'avances sur charges. Les demandes additionnelles présentées par la partie requérante sont dès lors recevables.

#### *➤ Quant aux 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.

Il résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que la partie défenderesse reste actuellement redevable de la somme de 15.571,91.- EUR.

La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour la somme de 15.571,91.- EUR.

En ce qui concerne le taux d'intérêt conventionnel sollicité, il convient de préciser que celui-ci correspond au taux légal majoré de 4% suivant les dispositions du contrat de bail. Dans la mesure où la demande concernant ces sommes a été faite pour la première fois à l'audience, il convient de fixer le point de départ des intérêts à cette date.

➤ Quant à la pénalité conventionnelle

Il ressort du courrier adressé en date du 5 février 2025 à la partie défenderesse que la gestionnaire du centre commercial a constaté qu'elle ne respectait pas les heures d'ouverture prescrites dans le règlement intérieur.

Selon l'échange de correspondance entre parties, la défenderesse indique « *ma cliente confirme avoir donné des instructions expresses pour respecter les heures tardive.*

*Cet aspect devrait donc être résolu. »*

Au vu de ce qui précède, et en l'absence de contestations de la partie défenderesse qui ne s'est pas présentée à l'audience, il y a lieu de condamner cette dernière à payer à la requérante la somme de 986,21.- EUR pour non-respect des heures d'ouverture du centre commercial.

Toutefois, il convient d'y appliquer uniquement les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, alors que le contrat de bail ne prévoit pas d'intérêts conventionnels pour les pénalités conventionnelles en relation avec une violation d'une disposition de l'ordre intérieur du centre commercial.

➤ Quant à la garantie locative

Il résulte des éléments du dossier que la bailleuse n'a pas fait appel à la garantie bancaire à première demande, mais que celle-ci a expiré auprès de l'établissement bancaire auprès duquel elle avait été constituée.

La demande en reconstitution de la garantie locative est partant à déclarer fondée, tout en précisant qu'il s'agit de remettre une garantie à première demande auprès d'un établissement de crédit conformément à l'article 18.1 du contrat de bail.

Étant donné que suivant le contrat de bail la garantie bancaire à fournir s'élève à la valeur de 3 mois de loyers et d'avances pour charges, soit à  $[(9.979,67 + 235,18 + 5.357,06) \times 3] = 46.715,73$ .-EUR, elle est à fixer à ce montant.

S'agissant de l'astreinte – qui ne figure pas au contrat de bail –, s'il est vrai que l'article 2059 alinéa 2 du Code civil exclut celle-ci en cas de condamnation au paiement d'une somme d'argent, il est cependant admis que l'obligation de consigner une somme d'argent peut être assortie d'une astreinte (L'astreinte en droit luxembourgeois, Marc THEWES, Annales du droit luxembourgeois, Vol. 9, p.132).

Il échet partant de faire droit à la demande à voir assortir la condamnation d'une astreinte de 100.- EUR par jour de retard sauf à préciser que l'astreinte ne pourra dépasser le montant de 15.000.- EUR.

Ayant succombé à l'instance, la partie défenderesse doit en supporter les frais et dépens.

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) SA et en premier ressort,

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

**donne** acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande à titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que de la reconstitution de la garantie locative ;

**dit fondée** la demande de la société civile immobilière SOCIETE1.) pour le montant 15.571,91.- EUR à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) la somme de 15.571,91.- EUR avec les intérêts légaux majoré de 4% à partir du 26 mars 2025, jusqu'à solde ;

**dit fondée** la demande la société civile immobilière SOCIETE1.) pour le montant de 986,21.- EUR à titre de pénalité conventionnelle pour non-respect des heures d'ouverture du centre commercial ;

partant, **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) la somme de 986,21.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2025, jusqu'à solde ;

**dit** la demande en reconstitution de la garantie bancaire fondée ;

partant, **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à reconstituer en faveur de la société civile immobilière SOCIETE1.), la garantie bancaire à première demande à hauteur de 46.715,73.-EUR telle que prévue à l'article 18.1 du contrat de bail sous peine d'une astreinte de 100.- EUR par jour de retard endéans un délai de 40 jours à compter la notification du jugement ;

**dit** que l'astreinte ne pourra dépasser le montant de 15.000.- EUR ;

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

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

Frédéric GRUHLKE  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière