

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

Rép. n° 2157/25
L-BAIL-843/24 et
L-BAIL-271/25

Audience publique du 24 juin 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

entre

- I -

la société anonyme SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire, 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 liquidateur actuellement en fonctions selon mise en liquidation n° NUMERO2.) du 24 juillet 2023, PERSONNE1.) demeurant à D-ADRESSE2.),

partie demanderesse

comparant par la société KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, RCS n° B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et

la société civile SOCIETE2.)., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse

comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

- II -

la société civile SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

et

la société anonyme SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire, 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 liquidateur actuellement en fonctions selon mise en liquidation n° NUMERO2.) du 24 juillet 2023, PERSONNE1.) demeurant à D-ADRESSE2.),

partie défenderesse

comparant par la société KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, RCS n° B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

Faits :

I) L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 18 novembre 2024 et enrôlée sous le numéro de référence L-BAIL-843/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 16 décembre 2024 à 9.00 heures, salle JP.0.15.

II) L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 24 mars 2025 et enrôlée sous le numéro de référence L-BAIL-271/25.

Sur convocations émanant du greffe, les affaires fut appelée à l'audience publique du jeudi, 8 mai 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires, les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du jeudi, 19 mai 2025 lors de laquelle la société anonyme SOCIETE1.) SA était représentée par Maître Henry DE RON, tandis que Maître André HARPES se présenta pour la société civile SOCIETE2.).

Les mandataires de deux parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

LE JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée en date du 18 novembre 2024 au greffe du tribunal de céans, la société anonyme SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société civile SOCIETE2.). (ci-après encore « la société SOCIETE2.) ») à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail, aux fins de voir :

- dire que la garantie n° NUMERO0.) du 14 novembre 2023 n'a plus de raison d'être principalement, selon l'article 5 du troisième avenant du 31 octobre 2023, subsidiairement, sur base de l'article 1762-5 du Code civil,
- condamner la société SOCIETE2.) à lui restituer principalement sur la base de l'article 5 du troisième avenant du 31 octobre 2023, subsidiairement sur la base de l'article 1762-5 du Code civil, la garantie n° NUMERO0.) du 14 novembre 2023 d'un montant de 500.000 euros, sinon à lui payer le montant de 418.778 euros, à augmenter des intérêts légaux à partir de la présente demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- lui donner acte d'augmenter le solde dû dans les 10 jours de la notification du jugement,
- prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution, sinon, au regard de ce que la demande n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision à hauteur de 500.000 euros,
- condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-843/24.

Par requête déposée en date du 24 mars 2025 au greffe du tribunal de céans, la société SOCIETE2.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail, aux fins de voir :

- à titre principal, dire que, conformément aux termes du bail du 3 septembre 2008, le preneur est tenu de remettre les lieux loués dans leur état initial à la fin du bail, et en conséquence de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 404.765 euros, correspondant au coût des travaux de remise en état évalué par l'expert Molitor, somme à majorer de la TVA applicable au moment du paiement et à assortir des intérêts légaux conformément à la loi du 18 avril 2004, et ce à compter du jour de la requête jusqu'à complet paiement,
- à titre subsidiaire,
 - o ordonner une expertise judiciaire afin de départager les parties, et de commettre à cet effet un expert judiciaire avec pour mission : 1) de dresser un état des lieux en double degré, à savoir a) sur base de l'état des lieux établi lors de la signature du bail le 3 septembre 2008, et b) sur base du procès-verbal de remise des clés du 24 décembre 2008 et 2) de constater l'état des lieux après les aménagements réalisés par le preneur durant la période d'occupation et
 - o condamner la société SOCIETE1.) à prendre en charge les frais de remise en état des lieux loués, conformément à ce qui sera établi par le tribunal ou, le cas échéant, par l'expert judiciaire ainsi commis, ces frais étant à majorer de la TVA applicable au moment du paiement et à produire des intérêts au taux légal conformément à la loi du 18 avril 2004, à compter du jour de la présente requête jusqu'au complet paiement,
- de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 4.000 euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-271/25.

A l'audience des plaidoiries du 19 mai 2024, les deux parties se sont accordées pour dire qu'il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de joindre les deux rôles et ont dès lors demandé au tribunal de statuer par un seul jugement.

Elles expliquent qu'elles ont chargé l'expert Thomas FRIES (e3consult Sàrl) avec la mission de procéder à un état des lieux pour déterminer l'envergure et le coût des travaux de remise en état. Dans son rapport du 23 janvier 2024, l'expert Thomas FRIES aurait évalué le coût des travaux de remise en état à 224.564,50

euros hTVA avec une part de coût de 143.342 euros à charge de la société SOCIETE2.) et une part de coût de 81.222 euros à charge de la société SOCIETE1.).

L'expert Steve E. MOLITOR (CABINET D'EXPERTISES MOLITOR) mandaté par la société SOCIETE2.), aurait par contre évalué dans son rapport du 8 mai 2024, le montant total des travaux de réfection à 404.765 euros hTVA.

Elles demandent de nommer un troisième expert afin de départager les parties sur base des prédicts rapports et de déterminer l'étendue des obligations de remise en état à charge de chacune des parties.

Elles conviennent de partager les frais d'expertise entre parties.

Dans ces conditions, avant tout autre progrès en cause et dans l'intérêt d'une bonne instruction du dossier, il convient de nommer un expert avec la mission détaillée au dispositif du présent jugement.

En attendant l'issue de cette mesure d'instruction, il convient de réserver les autres demandes ainsi que la question des frais.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

o r d o n n e la jonction des affaires enrôlées sous les numéros L-BAIL-843/24 et L-BAIL-271/25,

avant tout autre progrès en cause **o r d o n n e** une expertise et nomme à cet effet l'expert Steve PEIFFER, Bureau d'expertises WIES, demeurant à 89, route de Longwy, L-8080 Bertrange, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé, sur base du rapport d'expertise de l'expert Thomas FRIES du 23 janvier 2024 et du rapport d'expertise de l'expert Steve E. MOLITOR du 8 mai 2024, chiffrer le coût de la remise en état des lieux loués par la société anonyme SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire, à l'adresse ADRESSE4.) auprès de la société civile SOCIETE2.). aux termes du contrat de bail du 3 septembre 2008 et de ses avenants, et déterminer quelle partie des coûts doit être supportée par SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire, et quelle partie par la société civile SOCIETE2.).,

o r d o n n e à chacune des parties, la société anonyme SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire, et la société civile SOCIETE2.)., de verser à l'expert, sur un compte bancaire à convenir avec celui-ci et pour au plus tard le 31 juillet 2025,

à titre de provision la somme de 800 euros à valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal de paix,

d i t que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de paix de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

d i t que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire,

d i t que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes,

d i t que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix pour le 31 octobre 2025 au plus tard,

f i x e la continuation des débats à l'audience publique du **lundi, 17 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15,**

r é s e r v e le surplus.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Patricia HEMMEN

(s.) Fabienne FROST