

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/00074**

Audience publique du vendredi, dix mai deux mille vingt-quatre

**Numéro TAL-2024-00592 du rôle**

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,  
Marlène MULLER, juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

**Entre**

**la société anonyme SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux fins d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 19 juillet 2023,

comparaissant par **Maître Ferdinand BURG,** avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

**la société anonyme SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), 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 aux termes du prédit exploit SOCIETE3.),

ayant comparu par **SOCIETE4.),** société en commandite simple, établie et ayant son siège à L-ADRESSE4.), inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, représentée pour

les besoins de la procédure par **Maître Thomas Berger**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé mandat en cours d'instance.

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 16 avril 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : *« Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin. »*

Les mandataires ont été informés par bulletin du 16 avril 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Ferdinand BURG et Maître Thomas BERGER ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 26 avril 2024 par le Président du siège.

En vertu d'une ordonnance rendue par Madame Christina LAPLUME, Vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, en date du 7 juillet 2023, et par exploit d'huissier du 14 juillet 2023, la société anonyme SOCIETE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE5.) et de la société anonyme SOCIETE6.), sur les sommes que celles-ci doivent ou pourront redevoir à la société anonyme SOCIETE2.) pour avoir sûreté et parvenir au paiement de la somme de 635.858,45 euros en principal, sans préjudice des intérêts et des frais.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la partie débitrice saisie par exploit d'huissier du 19 juillet 2023, ce même exploit contenant assignation en validation de la saisie-arrêt pratiquée et en condamnation de la partie débitrice saisie au paiement de la somme

prémentionnée, à laquelle la société anonyme SOCIETE1.) a provisoirement évalué sa créance en principal envers la société anonyme SOCIETE2.). La société anonyme SOCIETE1.) demande encore la condamnation de la société anonyme SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

La contre-dénonciation a été signifiée aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier du 26 juillet 2023.

A l'appui de sa demande, **la société anonyme SOCIETE1.)** fait exposer qu'un contrat de bail a été signé en date du 17 mai 2018 entre la société SOCIETE7.), en sa qualité de preneur, et la société SOCIETE8.), ALIAS1.), en sa qualité de bailleur et se rapportant à deux immeubles sis à L-ADRESSE5.).

Elle serait la filiale de la société SOCIETE7.).

La partie demanderesse explique que dans le cadre d'une décision rendue le 30 mai 2023 (TALCH01/00154) entre les mêmes parties et portant sur une autre période du même contrat de bail litigieux, il aurait été retenu par le tribunal que « *Par scission partielle approuvée en assemblée générale extraordinaire tenue le 24 décembre 2020 (et dont le procès-verbal a été publié au recueil électronique des sociétés et associations les 5 janvier et 16 février 2021), SOCIETE9.) a transféré l'ensemble des actifs et passifs à une société nouvellement constituée : SOCIETE10.). Par assemblée générale extraordinaire tenue le 9 mars 2021 (et dont le procès-verbal a été publié au recueil électronique des sociétés et associations le 18 mars 2021), les associés de la société SOCIETE10.) ont approuvé la scission partielle de la société par laquelle une partie de patrimoine (actif et passif), constituant une branche d'activité autonome, a été transférée à la société anonyme SOCIETE2.). Cette branche d'activité comprenait notamment l'immeuble situé au ADRESSE1.), L-ADRESSE6.) ainsi que tous les droits, actions et obligations initialement détenus par SOCIETE9.) dans le cadre de l'activité économique relative à cet immeuble et notamment ceux exercés dans le cadre de la présente procédure.*

*Partant, l'ensemble des droits, actions et obligations concernés par la présente procédure sont désormais détenus par SOCIETE2.) et non plus par SOCIETE9.). »*

Même si les documents contractuels renseigneraient la société SOCIETE8.), ALIAS1.) et non la société SOCIETE2.), cette dernière serait donc actuellement partie débitrice.

En vertu de l'article 10.2 du contrat de bail, « *La filiale « SOCIETE11.) est actuellement localisée dans l'immeuble ADRESSE7.) à ADRESSE8.) et va également déménager dans les nouveaux lieux loués dans le cadre du présent bail alors que son bail existant*

au ADRESSE7.) court encore jusqu'au 30 novembre 2021. Par rapport à ce bail les parties conviennent de ce qui suit :

*\* Le Bailleur confirme avoir reçu une copie du bail en question et confirme avoir reçu mandat pour louer les locaux à de nouveaux preneurs par sous-location ou cession de bail.*

*\* Sur demande du Bailleur le Preneur fera que SOCIETE1.) émet une confirmation du mandat au Bailleur.*

*\* Le Bailleur prend à sa charge tous les loyers et frais de quelques natures qu'ils soient qui découleront de ce bail après le 31.12.2018, respectivement d'une sous-location ou d'une cession. »*

En application de cette clause, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, tous les loyers et frais relatifs au contrat de bail du 6 septembre 2012 et ses avenants ultérieurs liant la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE12.) SA, portant sur des bureaux et parkings dans l'immeuble ADRESSE9.) » du complexe immobilier dénommé « ADRESSE10.) » situé dans le parc d'activités ADRESSE8.), seraient à charge de la société SOCIETE8.), ALIAS1.).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la société SOCIETE1.) aurait refacturé à la société SOCIETE8.), ALIAS1.) les montants lui facturés par la société SOCIETE12.) SA à titre de loyers et avances sur charges. Lors de l'introduction d'une première procédure en mai 2020, la société SOCIETE8.), ALIAS1.) n'aurait rien réglé à la partie demanderesse. Le montant réclamé aurait correspondu aux loyers et avances sur charges couvrant la période de janvier 2019 à juin 2020 à hauteur d'un montant de 640.849,44 euros.

Par jugement du 30 mai 2023, le tribunal aurait dit la demande fondée et aurait condamné la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 602.609,34 euros avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2020, et aurait validé la saisie-arrêt pratiquée auprès des banques SOCIETE13.) et SOCIETE14.). Le contrat de bail serait venu à échéance le 30 septembre 2021.

A ce jour, la société SOCIETE2.) resterait redevable des montants suivants :

1. Juillet 2020 à décembre 2020 :	
- Loyers et factures d'indexation pour loyer décembre 2020 :	212.966,21 euros

- Charges : 6 x 5.000 euros + 1.058,81 euros suivant décompte deuxième semestre 2020	31.058,81 euros
2. Janvier 2021 à septembre 2021 :	
- loyers	321.203,34 euros
- charges : 9 x 5.000 euros + 4.363,82 euros suivant décompte premier semestre 2021 + 1.738,14 euros suivant décompte deuxième semestre 2021 + frais de remise en état 19.528,13 euros	70.630,09 euros
<b>Total</b>	<b>635.858,45 euros</b>

Par requête du 28 août 2019, la partie demanderesse aurait saisi le Juge de Paix pour réclamer à la société SOCIETE8.), ALIAS1.) les montants lui redûs. Par jugement du 11 mars 2020, le Juge de Paix se serait déclaré incompétent, de sorte que le litige aurait été porté devant le Juge civil.

Par courrier du 6 février 2019, la société SOCIETE8.), ALIAS1.) aurait confirmé le principe de prise en charge de tous les loyers et frais relatifs au contrat de bail du 6 septembre 2012.

La société SOCIETE8.), ALIAS1.) refuserait pourtant actuellement de procéder au règlement de l'ensemble des factures, de sorte que la partie demanderesse aurait été contrainte d'agir judiciairement.

La société SOCIETE1.) fonde sa demande sur base de l'article 1134 du Code civil, sinon sur la stipulation pour autrui.

**La société SOCIETE2.)** a constitué avocat, mais n'a pas conclu.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Egalement, conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

La règle édictée aux textes susvisés régissant la charge de la preuve, implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (cf. R. MOUGENOT, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs et aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve des faits nécessaires aux succès de sa prétention, partant d'établir qu'elle est créancière à l'égard de la société SOCIETE2.) à hauteur de la somme de 640.849,44 euros, et que par conséquent la société SOCIETE2.) doit lui payer la somme réclamée.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) fonde sa demande sur l'article 1134 du Code civil, sinon sur la stipulation pour autrui.

Il y a lieu de relever que la partie défenderesse ne formule aucune contestation par rapport à la demande formulée à son encontre.

La clause litigieuse de l'article 10.2 figure au contrat de bail conclu le 17 mai 2018 entre la société SOCIETE8.), ALIAS1.) et la société SOCIETE7.), auxquelles la partie demanderesse, la société SOCIETE1.), est un tiers.

Il résulte de cette clause que *le Bailleur* (en l'espèce la société SOCIETE8.), ALIAS1.)) *confirme avoir reçu une copie du bail en question (soit le contrat de bail ADRESSE8.) conclu entre la filiale de la société SOCIETE7.) et la société SOCIETE12.), la filiale de la société SOCIETE7.) étant en l'espèce la société SOCIETE1.)) et (le bailleur, en l'espèce*

*la société SOCIETE8.), ALIAS1.)) confirme avoir reçu mandat (de la société SOCIETE7.)) pour louer les locaux à de nouveaux preneurs par sous-location ou cession de bail.*

*Sur demande du Bailleur (la société SOCIETE8.), ALIAS1.)) le Preneur (la société SOCIETE7.)) fera que SOCIETE1.) émet une confirmation du mandat au Bailleur (donc la société SOCIETE8.), ALIAS1.)).*

*Le Bailleur (la société SOCIETE8.), ALIAS1.)) prend à sa charge tous les loyers et frais de quelques natures qu'ils soient qui découleront de ce bail (contrat de bail ADRESSE11.)) après le 31.12.2018, respectivement d'une sous-location ou d'une cession.*

En l'absence de contestation, il y a lieu de retenir qu'il résulte de l'article 10.2. précité que la société SOCIETE8.), ALIAS1.) a expressément indiqué procéder au remboursement des loyers payés par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE12.).

Malgré le fait que le contrat n'indique pas expressément que le remboursement des loyers doit intervenir entre les mains de la société anonyme SOCIETE1.), l'intention des parties était pourtant que la société SOCIETE8.), ALIAS1.) procède au remboursement des loyers à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.), qui elle est débitrice à l'égard de la société SOCIETE12.) et dispose de ce chef de la qualité pour solliciter le remboursement des sommes litigieuses.

L'accord conclu entre la société SOCIETE8.), ALIAS1.) et la société SOCIETE7.) constitue une stipulation pour autrui en ce que la société SOCIETE8.), ALIAS1.) a promis à la société SOCIETE7.) de procéder à la conclusion du contrat conclu en date du 17 mai 2018 entre la société SOCIETE8.), ALIAS1.) et la société SOCIETE7.).

Il y a lieu de rappeler que l'ensemble des droits, actions et obligations concernés par la présente procédure ont été transférés par la société SOCIETE8.), ALIAS1.) à la société SOCIETE2.).

Il en suit qu'il y a lieu de déclarer la demande en remboursement de la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.) fondée en ce qu'elle est basée sur le principe de la stipulation pour autrui.

Quant au montant de la condamnation sollicitée, il y a lieu, en l'absence de contestations de la part de la partie assignée, de dire la demande fondée pour la somme de 635.858,45 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 19 juillet 2023, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Partant, la société SOCIETE2.) est à condamner à payer à la société demanderesse la somme de 635.858,45 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 19 juillet 2023, jusqu'à solde.

Pour autant qu'elle est basée sur la condamnation prononcée dans le cadre du présent jugement, la demande en validation de la saisie-arrêt de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le même montant de 635.858,45 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 19 juillet 2023, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, la société SOCIETE8.), ALIAS1.) succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE1.), qui affirme en avoir fait l'avance.

### **Par ces motifs**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

la déclare fondée,

partant condamne la société anonyme SOCIETE15.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 635.858,45 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 19 juillet 2023, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

pour assurer le recouvrement de cette somme, déclare bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée par la société anonyme SOCIETE1.) entre les mains de la société anonyme SOCIETE6.) et de la société anonyme SOCIETE5.), suivant exploit du 14 juillet 2023, pour la somme de 635.858,45 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 19 juillet 2023, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

dit qu'en conséquence les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront et seront jugées débitrices à l'égard de la société anonyme SOCIETE15.) seront par elles

versées entre les mains de la partie saisissante, la société anonyme SOCIETE1.), en déduction et jusqu'à concurrence de sa créance en principal, intérêts et frais,

condamne la société anonyme SOCIETE15.) aux frais et dépens de l'instance.