

# Examen de fin de stage judiciaire

juin 2018

*potard*  
En date du 23 avril 2015, Etienne POTARD, résident monégasque, a acheté un immeuble de bureaux d'une superficie de quelque 4.000m<sup>2</sup>, datant de 1996 et situé dans le quartier du Kirchberg. Le vendeur était Nord-East Bank Luxembourg S.A.

A côté de l'acte de vente, les parties ont signé une convention d'occupation précaire, aux termes de laquelle Nord-East Bank Luxembourg S.A. était en droit d'occuper les lieux jusqu'au 31 mai 2017, moyennant une indemnité mensuelle de 135.000.-€. La remise des clés a effectivement eu lieu le 1<sup>er</sup> juin 2017 et l'état des lieux dressé à cette occasion n'a mis en évidence aucun désordre particulier.

Après avoir visité les lieux à plusieurs reprises, notamment avec un architecte et diverses entreprises de décoration, la société de droit luxembourgeois Cervantès Realty Sàrl, spécialisée dans la valorisation de patrimoine immobilier, a signé le 23 mars 2017 avec Monsieur Potard un contrat de bail portant sur l'ensemble du bâtiment. Il est précisé que le bail prendra effet le 1<sup>er</sup> juillet 2017. Le loyer convenu est de 440.000.-€ par trimestre, ce montant étant stipulé payable *praenumerando*. *crédant*

Le contrat de bail, rédigé par Maître Isabelle Merger, l'avocate du bailleur, contient un article 14 ayant la teneur suivante :

La cession du présent bail est autorisée par le Bailleur. Le Bailleur sera avisé de toute future cession par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de cession, les mécanismes du droit commun de la responsabilité régissant au Luxembourg la situation de cession sont applicables.

Le Cessionnaire devra exercer dans les lieux une activité de bureaux commerciaux ou administratifs. A défaut, le Preneur sera tenu responsable de tout manquement au présent bail occasionné par le cessionnaire. *unilat*

*side letter*  
Dans un document que les parties ont qualifié de « side letter » signé début mai 2017, Etienne Potard et Cervantès Realty Sàrl ont convenu que la locataire allait faire réaliser des travaux de décoration et d'aménagement aux lieux pour un montant de 184.325.-€. Ce montant correspondant au devis détaillé présenté par la société Just-Décors S.A.

Il est convenu que le montant des travaux sera pris à charge par le bailleur, moyennant une réduction correspondante du premier loyer.

En date du 27 décembre 2017, Cervantès Realty Sàrl a adressé à Etienne Potard un courrier recommandé avec accusé de réception par lequel elle l'a informé qu'elle avait cédé le bail avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la société Alcala Office Center S.A., désireuse d'ouvrir un centre d'affaires avec location à court terme de bureaux équipés.

Etienne Potard a immédiatement transmis ses coordonnées bancaires à Alcala Office Center S.A. Pourtant, depuis le dernier paiement effectué le 12 octobre 2017 par Cervantès Realty, Sàrl, il n'a plus touché aucun loyer.

Par courrier recommandé du 2 avril 2018, Etienne Potard a mis tant Alcala Office Center S.A. que Cervantès Realty Sàrl en demeure de lui payer les loyers correspondant aux deux premiers trimestres de l'année en cours.

Le 11 avril 2018, Etienne Potard a reçu un courrier de l'avocat de Cervantès Realty, Maître Léo Masten, lui indiquant que sa mandante ne lui redevait rien, du fait de la cession du bail. L3388

Le 14 mai 2018, Alcala Office Center S.A. a envoyé à Etienne Potard un volumineux courrier par lequel elle lui explique, un rapport d'expertise à l'appui, qu'elle n'a jamais pu occuper les lieux, ceux-ci ne correspondant pas aux normes de sécurité. Elle verse encore un courrier de l'Inspection du Travail et des Mines énonçant une liste de travaux de mise en conformité devant être réalisés dans les 6 prochains mois, ainsi que des factures pour des travaux d'embellissement à hauteur de 342.000.-€, dont elle demande remboursement.

Alcala Office Center S.A. réclame par ailleurs à Monsieur Potard une indemnité à hauteur de 1.000.000.-€, du fait de son incapacité à jouir paisiblement des lieux. L3388

Monsieur Potard vient vous demander conseil. Il craint une saisie-arrêt sur ses comptes bancaires.

Par ailleurs, il pointe du doigt de nombreuses incohérences dans le rapport d'expertise et vous prie spécialement de lui exposer, dans un avis complet, détaillé et structuré, quels sont ses droits et quelle est la valeur des prétentions adverses.