Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2216/25
L-BAIL-841/24

Audience publique du 26 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

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-2730 LUXEMBOURG, 10, rue Michel Welter,** 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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée F&F Legal S.à r.l., ayant son siège social à Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Thomas FELGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-1618 LUXEMBOURG, 10, rue des Gaulois,** 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 au principal
partie demanderesse par reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, 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 B211810, représentée pour les besoins de la présente procédure par Maître Stéphanie JUAN, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant par Maître Live MAYANGA LETRE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Stéphanie JUAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

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 20 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 décembre 2024, puis refixée au 3 février 2025 et finalement refixée au 22 mai 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Florent JEANMOYE, en remplacement de Maître Thomas FELGEN, en représentation de la société à responsabilité limitée F&F Legal S.à r.l. et Maître Live MAYANGA LETRE, en remplacement de Maître Stéphanie JUAN, en représentation de la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SA devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir constater que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié abusivement par la locataire et partant dire cette résiliation nulle et non-avenue, par conséquent voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans son chef à savoir le non-paiement des loyers et charges et ordonner son déguerpissement endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement ;
- voir condamner la société SOCIETE2.) SA au paiement des sommes suivantes, principalement à titre de clause pénale et subsidiairement à titre de loyers impayés, selon un décompte versé en cours de délibéré sur demande expresse du Tribunal :

(« fichier »)

- voir condamner la société SOCIETE2.) SA au paiement de la somme de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail signé le 17 juin 2021, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SA un immeuble de bureaux sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer de 16.500 euros HTVA et d'avances sur charges annuelles de 25.380 euros HTVA.

Ledit contrat de bail a été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours le 1er septembre 2021 et venant à échéance le 31 août 2030.

Par un courrier du 27 août 2024, la société SOCIETE2.) SA aurait informé la demanderesse de prétendues nuisances liées à des travaux de construction affectant l'immeuble voisin sis au ADRESSE4.).

Alors que ces nuisances rendraient impossible son activité professionnelle dans les lieux en question, la société SOCIETE2.) SA aurait procédé unilatéralement à la résiliation du contrat de bail pour le 30 septembre 2024 tout en proposant de verser une indemnité de résiliation équivalente à trois mois de loyers.

Un état des lieux aurait été réalisé de façon unilatérale par la société SOCIETE2.) SA en présence de la société SOCIETE1.) SA qui en conteste cependant « *le principe* ».

Par un courrier du 22 octobre 2024, la résiliation unilatérale aurait été contestée par la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SA aurait été mise en demeure de s'acquitter des loyers impayés.

Par un courrier du 7 novembre 2024, la société SOCIETE2.) SA aurait informé le bailleur qu'elle refuserait de s'acquitter du moindre loyer.

La société SOCIETE1.) SA qualifie ainsi d'abusive la résiliation unilatérale du contrat de bail par la société SOCIETE2.) SA alors que les nuisances invoquées par cette dernière resteraient à l'état de pure allégation, aucun trouble de jouissance n'ayant été démontré.

Ainsi le contrat de bail poursuivrait ses effets jusqu'à son terme du 31 août 2030.

Par conséquent, la société SOCIETE2.) SA serait redevable du paiement des loyers et des avances sur charges. La dernière échéance payée aurait été celle de septembre 2024, de sorte à ce qu'au moment des plaidoiries, la défenderesse resterait redevable des loyers à compter d'octobre 2024 (132.000 euros HTVA) et de l'avance sur charges annuelle pour l'année 2025 au prorata jusqu'à mai 2025 (10.575 euros HTVA).

Une mise en demeure du 22 octobre 2024 serait encore restée lettre morte.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SA qualifie les retards de paiements de fautes graves dans le chef de la locataire pour conclure à la résiliation judiciaire du contrat de bail.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a renoncé à sa demande tendant au déguerpissement de la société SOCIETE2.) SA alors que celle-ci aurait entretemps quitté les lieux. Il échet de lui en donner acte.

Par application de l'article 7 paragraphe 3 du contrat de bail, la société SOCIETE2.) SA serait à condamner à la somme de 1.171.500 euros HTVA à titre de clause pénale correspondant aux loyers échus jusqu'au terme du contrat de bail.

Il y aurait lieu d'y ajouter les avances sur charges correspondant à la même durée, à savoir la somme de 143.820 euros HTVA.

<u>La société SOCIETE2.) SA</u>

La société SOCIETE2.) SA conclut au débouté de la société SOCIETE1.) SA de toutes ses demandes.

En effet, elle fait valoir qu'elle aurait informé la bailleresse des nuisances en question, à savoir des nuisances sonores qui rendraient impossible son activité professionnelle alors que l'organisation de conférences téléphoniques, de réunions et la concentration des occupants se trouveraient fortement affectées par le bruit généré et ce dès le mois de juin 2024. Elle se plaint encore des vibrations qui se feraient ressentir dans tout l'immeuble mettant ainsi en doute sa sécurité structurelle.

Par ce même courrier, elle aurait fait état de l'existence desdites nuisances depuis le début des travaux en février 2023 et qu'elle aurait réclamé une réduction du loyer à payer.

Sur question du Tribunal, la communication en question n'est pas versée aux débats.

La société SOCIETE2.) SA soutient avoir « *cherché des solutions* » et se serait vue contrainte de procéder à la résiliation unilatérale du contrat de bail par son courrier du 27 août 2024. Elle aurait souhaité démontrer sa bonne foi en proposant une indemnité de résiliation de 3 mois de loyers.

Il ressortirait de la pièce 7 adverse, soit d'un courrier du 18 septembre 2024, que la société SOCIETE1.) SA était disposée à accepter une acceptation anticipée du contrat de bail sous condition de retrouver un repreneur. Finalement, les parties n'auraient cependant pas trouvé d'accord à ce sujet.

Lors de l'état des lieux de sortie, dressé par huissier de justice et en présence de toutes les parties, la société SOCIETE2.) SA aurait encore resitué les clefs des lieux. Les lieux auraient été laissés dans un excellent état.

La clause pénale invoquée par la société SOCIETE1.) SA ne trouverait pas à s'appliquer en cause car elle serait soumise à la condition de faute de la part du locataire, laquelle n'existerait pas en question.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE2.) SA conclut à voir déclarer la clause en question comme abusive alors qu'elle résiderait dans une exécution forcée du contrat de bail jusqu'à son terme.

En ordre plus subsidiaire, la société SOCIETE2.) SA demande à voir réduire la clause en question à de plus justes proportions alors qu'elle serait excessive.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) SA a formulé les demandes reconventionnelles suivantes :

- restitution de la garantie locative à concurrence du montant fourni de 99.000 euros et compensation judiciaire avec les montants éventuellement redûs à la société SOCIETE1.) SA,

- condamnation de la société SOCIETE1.) SA au paiement de la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure et
- production forcée du décompte pour charges pour l'exercice 2024 avec toutes les pièces justificatives.

Appréciation

Il échet de souligner qu'aux termes de la requête introductive du 20 novembre 2024, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la condamnation de la société SOCIETE2.) SA aux arriérés de loyers et d'avances sur charges échues et au paiement de la clause pénale.

A l'audience de plaidoiries du 22 mai 2025 et aux termes du décompte versé en cours de délibéré, la société SOCIETE1.) SA conclut principalement à l'application de la clause pénale et subsidiairement à la condamnation de la partie défenderesse aux loyers et avances échus depuis octobre 2024 jusqu'à mai 2025.
Il y a ainsi lieu de retenir que la demande de la société SOCIETE1.) SA a été modifiée par rapport à sa demande initiale pour prendre la forme telle que présentée au Tribunal lors des débats à l'audience.

Dans un souci de logique juridique, il y aura lieu d'analyser :

- en premier lieu la validité de la résiliation unilatérale opérée par la société SOCIETE2.) SA et pour le cas où celle-ci serait inopérante,
- en deuxième lieu le bien-fondé de la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à la résiliation du contrat de bail pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE2.) SA et en cas de réponse positive,
- l'applicabilité de la clause pénale, demande pécuniaire principale, et en cas de réponse négative,
- le bien-fondé de la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers.

Quant à la validité de la résiliation unilatérale par la société SOCIETE2.) SA pour perte de la chose louée

Il est de principe que le contrat de bail à durée déterminée prend fin à l'expiration du terme. Si le bail est à durée déterminée, les parties ne peuvent en principe y mettre fin unilatéralement avant l'échéance convenue, sauf accord exprès de la partie créancière de l'obligation.

Toutefois, lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est, indépendamment de toute stipulation contraire du contrat de bail, en droit de demander la résiliation du bail pour inexécution fautive, respectivement de procéder à la résiliation unilatérale du bail, en vertu de l'article 1741 du code civil qui n'est qu'une application en matière de bail de la règle de l'article 1184 du même code.

La résiliation est dès lors possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complètement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation.

Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori. Il lui appartient d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances, lequel s'apprécie au jour de la résiliation unilatérale.

En vertu des articles 1719 et 1720 du code civil, l'obligation de délivrance qui pèse sur le bailleur comporte celle de mettre à la disposition du locataire une chose conforme à sa destination, en bon état de réparations, d'entretenir celle-ci en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le bailleur doit également garantir au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de bail, conformément à l'article 1721 du code civil.

La garantie des vices est une application de la garantie de la jouissance paisible.

Par vice de la chose au sens de cette disposition on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, tome IV, éd. 1972, no 622).

Le bailleur, étant contractuellement obligé de procurer une jouissance normale et complète, est tenu à garantie, quelle que soit l'origine du vice. Il importe peu que le vice provienne d'un tiers ou du bailleur lui-même, qu'il existe dès avant le bail ou qu'il survienne seulement au cours du contrat, ou encore qu'il soit inconnu du bailleur. Mais il faut toujours que le vice provienne de la chose même pour que la garantie joue.

Toutefois, si les dégradations proviennent d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien et de surveillance de la part du locataire, le bailleur n'aura pas à en répondre (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1997 n° 166, p.172 ; TAL, 15 février 2011, numéro 134345 du rôle ; TAL, 18 février 2014, numéro 156090 du rôle ; TAL, 16 février 2018, numéro 185.552 du rôle ; TAL, 23 avril 2021, numéro TAL-2020-02870 du rôle).

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur (Marianne HARLES, Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, no 93). Il en est de même si le locataire, par son comportement fautif, empêche le bailleur de procéder aux mesures de remise en état qui s'imposent.

En l'espèce, il est de notoriété publique et il n'est pas remis en question par les parties que l'immeuble sis au numéro ADRESSE4.) à Luxembourg, soit l'immeuble adjacent à celui pris en location par la société SOCIETE2.) SA, est soumis à d'importants travaux de rénovation.

La société SOCIETE2.) SA se prévaut de la dénonciation des troubles liés à ces travaux dès juin 2024. Sur question du Tribunal, il n'existe aucune preuve à cet égard.

Il n'en reste pas moins que dans son courrier de résiliation du 24 août 2024, la société SOCIETE2.) SA se prévaut d'une dénonciation du 20 juin 2024 (non versée) et de la circonstance que les nuisances sonores liées aux travaux dans l'immeuble adjacent rendraient impossible son activité professionnelle. De ce fait, la société SOCIETE2.) SA n'aurait pas pu occuper paisiblement les lieux pris en location pour en exercer ses activités pour procéder à la résiliation unilatérale du contrat de bail avec effet au 30 septembre 2024 tout en proposant de s'acquitter d'une indemnité de résiliation de trois mois de loyers.

La société SOCIETE1.) SA conteste la réalité et le sérieux des troubles invoqués et partant la perte de la chose louée. Elle n'aurait encore jamais été mis en mesure de remédier auxdits défauts, furent-ils établis.

Face aux contestations de la société SOCIETE1.) SA, le Tribunal constate que la société SOCIETE2.) SA reste en défaut de prouver le moindre trouble dans l'exécution du contrat en question. Aucune attestation testimoniale, aucune constatation officielle ni aucun autre élément de preuve n'est en effet fourni à la base de la demande de la société SOCIETE2.) SA, de sorte à ce que les troubles invoqués restent à l'état de pure allégation.

Il y a encore lieu d'ajouter que les troubles, non établis en cause, seraient causés par le fait d'un tiers, de sorte à ce que la société SOCIETE1.) SA ne saurait se voir imputer la moindre responsabilité.

Il s'ensuit que la résiliation unilatérale du contrat de bail par le courrier de la société SOCIETE2.) SA du 24 août 2024 avec effet au 30 septembre 2024 est **inopérante**.

Quant à la demande de résiliation judiciaire du contrat de bail

La société SOCIETE1.) SA conclut à la résiliation judiciaire du contrat de bail entre parties pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE2.) SA résidant dans le défaut de paiement des loyers depuis octobre 2024 jusqu'en mai 2025 et des avances sur charges pour les mois de janvier 2025 à mai 2025.

La société SOCIETE2.) SA ne conteste pas redevoir les sommes ainsi réclamées par la société SOCIETE1.) SA.

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.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et à défaut de toute contestation de la part de la société SOCIETE2.) SA, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE2.) SA reste redevoir la somme de **132.000 euros** à titre de loyers et la somme de **10.575 euros** à titre d'avances sur charges.

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.

Etant donné que la méconnaissance de ses obligations par la locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de **faire droit** à la demande de la société SOCIETE1.) SA en **résiliation** du contrat de bail.

Quant à l'application de la clause pénale

La société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA au montant de 1.171.500 euros à titre de loyers à augmenter de 143.820 euros à titre d'avance sur charges, le tout hors TVA, par application de l'article 7

paragraphe 3 du contrat de bail conclu entre parties, laquelle clause pénale ayant la teneur suivante :

« *Le non-paiement, total ou partiel, même d'un seul versement de loyer, après 45 (quarante-cinq) jours à compter des délais convenus, entrainera la résiliation automatique du présent contrat de bail. Le Bailleur a le droit de demander le paiement du loyer jusqu'à l'expiration du présent contrat de bail, dans le respect du délai fixé de 9 (neuf) années* ».

Les contrats conclus entre parties font loi entre ces mêmes parties.

Une clause pénale est une « *clause comminatoire en vertu de laquelle un contractant s'engage en cas d'inexécution de son obligation principale (ou en cas de retard dans l'exécution) à verser à l'autre à titre de dommages-intérêts une somme forfaitaire* » (Gérard CORNU, vocabulaire juridique, PUF, 8ème éd., sous : pénal).

Une clause pénale est partant une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Il échet cependant de constater que la société SOCIETE1.) SA se contredit en requérant

- d'une part l'application de la clause pénale prévue entre parties en sollicitant la condamnation de la société SOCIETE2.) SA aux loyers et avances sur charges jusqu'au terme initialement prévu, soit le 31 août 2030, et
- d'autre part la résiliation judiciaire du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de la société SOCIETE2.) SA résidant dans le non-paiement des loyers et avances sur charges depuis octobre 2024.

En effet, la clause pénale contractuelle doit s'analyser de façon stricte, à savoir qu'elle ne saurait trouver son application qu'en cas de résiliation « automatique » du contrat de bail, soit avec effet immédiat après le défaut de paiement endéans 45 jours de l'échéance d'un loyer.

La société SOCIETE1.) SA est reste cependant en défaut de se prévaloir de cette résiliation « automatique » du contrat de bail. La demanderesse n'a en effet pas fait référence à cette cessation des relations entre parties, ni dans son courrier de mise en demeure du 22 octobre 2024, ni dans sa requête du 20 novembre 2024, ni à l'audience des plaidoiries du 22 mai 2025.

En effet, la société SOCIETE1.) SA conclut à la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef, produisant ses effets au moment où la présente

décision sera coulée en force de chose jugée et reste en défaut de conclure à la confirmation judiciaire de la résiliation anticipée du contrat de bail après 45 jours après l'échéance d'un loyer impayé.

Il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) SA de résilier le contrat de bail 45 jours après l'échéance d'un loyer impayé, ou du moins en demander la confirmation judiciaire, pour pouvoir invoquer la clause pénale litigieuse.

La clause pénale de l'article 7 paragraphe 3 du contrat de bail ne s'appliquant cependant exclusivement à cette dernière hypothèse, la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA sur cette base est à déclarer **non-fondée**.

Quant à la demande de condamnation à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges

Au vu des développements qui précèdent, aucune preuve de paiement concernant les loyers et avances sur charges réclamés ne figurant au dossier et à défaut de toute contestation de la part de la société SOCIETE2.) SA, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE2.) SA pour la somme de **132.000 euros** à titre de loyers et pour la somme de **10.575 euros** à titre d'avances sur charges, le tout hors TVA, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 20 novembre 2024 sur le montant de 49.500 euros hors TVA, et à partir de l'audience du 22 mai 2025 sur le montant de 93.075 euros hors TVA, jusqu'à solde.

Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) SA tendant à la restitution de la garantie locative et quant à la compensation

La société SOCIETE2.) SA conclut à la restitution de la garantie locative fournie lors de la signature du contrat de bail le 17 juin 2021, soit le montant de 99.000 euros HTVA.

La société SOCIETE1.) SA ne s'y est pas opposée.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

Il résulte de l'article 13 du contrat de bail que la société SOCIETE2.) SA a fourni une garantie locative égale à 6 mois de loyers, soit la somme de 99.000 euros HTVA.

Aux termes d'un procès-verbal de constat du 30 octobre 2024 dressé par l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, la société SOCIETE2.) SA a quitté les lieux à cette date et les lieux ont été laissés dans un bon état. La société SOCIETE1.) SA ne formule encore pas de demande en relation avec d'éventuels dégâts locatifs.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) SA en restitution de la garantie locative à concurrence du montant réclamé de **99.000 euros HTVA**.

Par **compensation judiciaire**, il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de (132.000 + 10.575 – 99.000 =) **43.575 euros HTVA**, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 20 novembre 2024 sur le montant de 49.500 euros HTVA, et à partir de l'audience du 22 mai 2025 sur le montant de 93.075 euros HTVA, jusqu'à solde.

<u>Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) SA tendant à la production forcée de pièces</u>

La société SOCIETE2.) SA conclut à la production forcée du décompte des charges pour l'année 2024 ainsi que de toutes les pièces justificatives.

La société SOCIETE1.) SA ne s'est pas opposée à la production de ces pièces.

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. CA, 19 octobre 1977, P. 24, 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. CA, 5 novembre 2003, n° 26.588).

En l'espèce, il y a lieu **d'enjoindre** à la société SOCIETE1.) SA le décompte pour charges et les pièces justificatives concernant l'exercice 2024.

Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA au paiement de la somme de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **1.500 euros**.

La demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile telle que formulée par la société SOCIETE2.) SA est à déclarer non-fondée au vu de l'issue du litige.

Quant à l'exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SA conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, *« l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution*. »

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.

P a r c e s m o t i f s :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de sa renonciation à la demande tendant au déguerpissement de la société SOCIETE2.) SA ;

donne acte à la société SOCIETE2.) SA de ses demandes reconventionnelles, à savoir :

- restitution de la garantie locative à concurrence du montant fourni de 99.000 euros et compensation judiciaire avec les montants éventuellement redûs à la société SOCIETE1.) SA,
- condamnation de la société SOCIETE1.) SA au paiement de la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure et
- production forcée du décompte pour charges pour l'exercice 2024 avec toutes les pièces justificatives,

dit que la résiliation unilatérale du contrat de bail par le courrier de la société SOCIETE2.) SA du 27 août 2024 avec effet au 30 septembre 2024 est **inopérante** ;

déclare résilié le contrat de bail conclu entre parties pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE2.) SA ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à la condamnation de la société SOCIETE2.) SA sur base de la clause pénale prévue par l'article 7 paragraphe 3 du contrat de bail ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à concurrence de (132.000 + 10.575 =) 142.575 euros HTVA ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) SA tendant à la restitution de la garantie locative à concurrence de 99.000 euros HTVA ;

par **compensation judiciaire**, **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de (132.000 + 10.575 – 99.000 =) **43.575 euros**, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 20 novembre 2024 sur le montant de 49.500 euros HTVA, et à partir de l'audience du 22 mai 2025 sur le montant de 93.075 euros HTVA, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE2.) SA tendant à la production forcée de pièces ;

partant **enjoint** à la société SOCIETE1.) SA de produire le décompte pour charges et les pièces justificatives concernant l'exercice 2024 et d'en justifier la communication au greffe du Tribunal de céans pour le 15 juillet 2025 ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 1.500 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **1.500 euros** ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

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

condamne la société SOCIETE2.) SA aux 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