Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3925/25
du 02.12.2025
L-BAIL-104/25

Audience publique du deux décembre deux mille vingt-cinq

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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

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 gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

représentée par la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL, établie et ayant siège social à L-1222 Luxembourg, 16, rue Beck / Coin, 95 Grand-rue, inscrite sur la liste V de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B236962, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour,

comparant à l'audience par Maître Etienne CAILLOU, avocat, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL

e t

la société anonyme SOCIETE2.) SA,

établie et ayant son siège social à 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,

comparant par Maître Celik DIARA, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 14 mars 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.02.

Après trois remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 24 octobre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Etienne CAILLOU, avocat, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et Maître Celik DIARA, avocat, se présentant pour la société anonyme SOCIETE2.) SA 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,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de sous-location conclu le 24 avril 2015 avec effet au 1er mai 2015, la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.)), pour une durée de trois années avec tacite reconduction pour une période de trois années et une autre période de deux années et venant à échéance le 31 mars 2023, une cellule commerciale dans un bâtiment à usage commercial sis à L-ADRESSE3.).

Le loyer a été fixé pour la première année d'exploitation d'un montant de 1.840 euros par mois plus TVA de 17 %, soit un total de 2.152,80 euros ttc et d'un montant de 450 euros par mois à titre d'avances sur charges, et pour la deuxième année d'exploitation d'un loyer de 2.024 euros par mois plus TVA de 17 %, soit un total de 2.368,08 euros ttc et d'un montant de 450 euros par mois à titre d'avances sur charges et pendant la troisième année d'exploitation d'un loyer de 2.226,40 euros par mois plus TVA de 17 %, soit un total de 2.604,89 euros ttc et d'un montant de 450 euros par mois à titre d'avances sur charges.

Il en ressort encore que le loyer hors TVA sera basé à partir de la 4ème année d'exploitation sur la moyenne semestrielle des indices raccordées à la base 1.1.1948 connue au 1er janvier de la 3e année d'exploitation/location.

L'adaptation se fera une fois par an à la date anniversaire du contrat. Selon que le nombre indice semestriel aura subi, soit une augmentation de 10 points minimum, le loyer subira une augmentation, ou une réduction, correspondante.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 6 février 2025, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 42.300 euros sur base de l'action en répétition des charges indûment payées et au paiement de la somme de 6.348 euros au titre de restitution de la garantie locative.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 5.000 euros au titre de remboursement des frais d'avocat ainsi que le paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 24 octobre 2025, la société SOCIETE1.) a déclaré augmenté sa demande en allocation d'une indemnité de procédure à la somme de 2.000 euros.

Appréciation

D'emblée, le tribunal retient que le bail entre parties constitue un bail commercial (les surfaces données en location étant affectés à un usage commercial dans le chef de la société SOCIETE1.) et non pas un bail à usage d'habitation, tel qu'indiqué erronément dans la requête.

Le tribunal, siégeant en matière de bail commercial, est compétent pour connaître de la demande.

1. **Les pièces versées en cours de délibéré**

Par courrier déposé au greffe de la Justice de Paix en date du 10 novembre 2025, le mandataire de la société SOCIETE1.) a versé une farde de 7 pièces.

Par respect du principe du contradictoire, les débats étant clos avec la prise en délibéré de l'affaire, le tribunal écarte des débats la farde de 7 pièces supplémentaires versée par Maître Nadia CHOUHAD pour ne pas avoir fait l'objet d'un débat contradictoire.

2. **La recevabilité de la demande ayant trait aux charges locatives**

La société SOCIETE2.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande ayant trait au remboursement des charges locatives en faisant valoir dans l'ordre de subsidiarité qui suit les principes juridiques suivants : l'autorité de la chose jugée, la concentration des moyens, l'acquiescement au jugement, le libellé obscur et la prescription.

- **L'autorité de la chose jugée**

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE2.) fait valoir que la question des charges locatives aurait d'ores et déjà été toisée par trois jugements ayant acquis autorité de chose jugée entre parties.

Elle fait valoir qu'il y aurait identité de parties, de cause et d'objet entre la présente demande et celle ayant donné lieu au jugement n°1210/23 rendu le 27 avril 2023 par le Tribunal de paix de et à Luxembourg, au jugement NUMERO3.) rendu le 29 mars 2024 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et au jugement n°NUMERO4.) rendu le 25 juin 2024 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Elle soutient que dans le cadre des procédures ayant conduit aux jugements précités, la question des avances sur charges locatives aurait déjà été débattue. Par ailleurs, la société SOCIETE1.) n'aurait pas contesté les avances sur charges lors des précédentes procédures. Il lui aurait appartenu de présenter l'ensemble de ses moyens dès le début alors que tous les éléments auraient déjà été présents et que rien n'a changé dans la configuration actuelle.

La société SOCIETE1.) conteste toute autorité de la chose jugée et conclut à la recevabilité de sa demande motif pris qu'il y aurait absence d'identité de l'objet de la demande. En effet, les jugements précédents auraient trait à la question des charges réelles alors que le présent litige porterait sur les avances sur charges.

Elle explique que la requête initiale concernait des arriérés de loyer et l'augmentation des avances sur charges et non la question des avances sur charge en tant que telle. Il n'y aurait dès lors pas d'identité d'objet et donc pas lieu à application du principe de l'autorité de la chose jugée.

Elle fait encore plaider que la partie défenderesse ferait une confusion entre les moyens et les demandes qu'une partie au litige pourrait faire valoir. En l'espèce, la société SOCIETE1.) ne ferait pas valoir un nouveau moyen, mais formulerait une demande en remboursement des avances sur charges qui auraient été indument payées par elle. Il serait d'ailleurs loisible à chaque partie de présenter ses demandes dans l'ordre et au moment qu'elle jugerait opportun et ce en accord avec la stratégie procédurale qu'elle entendrait adopter.

Appréciation

Aux termes de l'article 1351 du code civil *« L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité »*.

L'autorité de la chose jugée empêche que ce qui a été définitivement jugé antérieurement puisse à nouveau être soumis à l'appréciation d'un juge. Ainsi, une demande, identique à celle présentée et jugée précédemment dans une autre instance, est déclarée irrecevable au titre de la fin de non-recevoir résultant de l'autorité de la chose jugée.

L'objet de la demande est constitué par les prétentions des parties, le résultat qu'elles recherchent.

La cause d'une demande en justice constitue le principe générateur d'un droit.

La cause est constituée par l'ensemble des faits allégués par les parties à l'appui de leurs prétentions, indépendamment de la règle de droit invoquée ou de la qualification juridique.

Une demande, formée entre les mêmes parties, qui tend à obtenir le même résultat et qui est fondée sur les mêmes faits qu'une demande précédente, qui a été jugée, se heurte à l'autorité de la chose jugée, étant entendu que l'invocation d'un fondement juridique, qui n'était pas présenté dans l'affaire jugée, ne permet pas de contester l'identité de cause des deux demandes. (Cour de cassation de France : 2e chambre civile, 4 mars 2004, no 02-12.141, bulletin civil 2004, II, no 84, page 74 ; 2e chambre civile, 23 septembre 2004, no 02-19.882, bulletin civil 2004, II, no 413, page 350 ; 1ère chambre civile, 8 mars 2005, no 02-16.697, bulletin civil 2005, I, no 113, page 97 ; assemblée plénière, 7 juillet 2006, no 04-10.672, Dalloz 2006, jurisprudence, page 2135 ; 1ère chambre civile, 16 janvier 2007, no 05-21.571 ; chambre commerciale, 20 février 2007, no 05-18.322, procédures no 6, juin 2007, commentaire 128 ; 2e chambre civile, 18 octobre 2007, no 06-13.068, procédures no 12, décembre 2007, commentaire 274 ; 2e chambre civile, 25 octobre 2007, no 06-19.524, procédures no 12, décembre 2007, commentaire 274 ; 3e chambre civile, arrêt no 128 du 13 février 2008, no 06-

22.093 ; 1ère chambre civile, 28 mai 2008, bulletin civil, I, no 153, page 132 ; TA 20 mai 2009, n° 89716 ; Cour d'appel 2 mars 2011, n° 35934).

Par extension, l'autorité de la chose jugée permet aussi de déclarer irrecevable la présentation d'un moyen qui a déjà été toisé antérieurement au cours de la même instance, ou même au cours d'une autre instance. Il peut arriver qu'un des plaideurs tente de revenir au cours de l'instance devant la même juridiction sur un ou plusieurs des points qui ont été toisés dans un jugement intermédiaire antérieur. L'autorité de la chose jugée qui s'attache à ces décisions antérieures permet à l'adversaire d'empêcher que le débat ne soit rouvert sur ces points. Dans cette hypothèse, l'exception de l'autorité de la chose jugée est d'ordre public.

Dans l'hypothèse de plusieurs décisions intermédiaires qui se suivent, il peut arriver qu'un des plaideurs tente de revenir au cours de l'instance devant la même juridiction sur un ou plusieurs des points qui ont été toisés dans un jugement intermédiaire antérieur. L'autorité de la chose jugée qui s'attache à ces décisions antérieures permettra à l'adversaire d'empêcher que le débat ne soit rouvert sur ces points. La jurisprudence retient même qu'en présence d'une succession de plusieurs décisions au cours d'une même instance, l'autorité dévolue aux décisions initiales sur les décisions subséquentes est d'ordre public, tant en ce qui concerne l'admission de la demande en la forme que le rejet des fins de non-recevoir opposées à la demande ou l'admission du bien-fondé de principe de la demande. (T. Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché du Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2019, n° 1031 et 1042 p. 588 et 595).

Il est encore rappelé qu'il incombe au plaideur de présenter dès l'instance donnant lieu à la première décision l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci ou à la contredire. Il ne saurait invoquer ultérieurement un fondement juridique qu'il s'était abstenu de soulever en temps utile (Cour d'appel 28 janvier 2016, numéro 41788 du rôle).

Le principe de concentration des moyens tend à empêcher les manœuvres dilatoires ou encore la stratégie procédurale qui n'aurait pour fin que de contourner la décision du juge précédemment rendue.

En l'espèce, il est constant en cause que par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 26 novembre 2021 la société SOCIETE2.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour l'entendre condamner, entre autres, au paiement de la somme de 12.049,51 euros, outre les intérêts, du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ainsi que la somme de 6.337,48 euros à titre de frais réels des charges locatives et après déduction faite des avances sur charges pour la période du 1er mai 2015 et 31 décembre 2020.

Il ressort du jugement n°1210/23 rendu le 27 avril 2023 par le Tribunal de paix de et à Luxembourg que la société SOCIETE1.) a été condamnée au paiement de la somme de 50.438,86 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du 19 janvier 2023, jusqu'à solde.

Ce jugement a été en partie réformé par le jugement °NUMERO4.) rendu le 25 juin 2024 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, qui a condamné la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 34.910,58 euros à titre d'arriérés des loyers et d'avances sur charges pour la période de mai 2018 à janvier 2023 inclus.

Il est dès lors constant en cause que la question des avances sur charges redues par la société SOCIETE1.) a bien été débattue dans le cadre des instances précédentes et que la société SOCIETE1.) a été condamnée au paiement desdites avances sur charges pour la période allant du mois de mai 2018 au mois de janvier 2023 inclus.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) en relation avec les avances sur charges est irrecevable pour se heurter à l'autorité de la chose jugée.

Au vu des développements qui précèdent, il n'y a pas lieu d'analyser les autres moyens d'irrecevabilité soulevés par la société SOCIETE2.).

3. La demande en restitution de la garantie locative

La société SOCIETE1.) demande la restitution de la garantie locative d'un montant de 6.348 euros sur base de l'article 1134 du code civil, sinon sur toute autre base légale.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande au motif que l'ensemble des arriérés de loyers ainsi que la condamnation prononcée suivant jugement n°1210/23 rendu le 27 avril 2023 par le Tribunal de paix de et à Luxembourg et confirmée par les jugements NUMERO3.) rendu le 29 mars 2024 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et n°NUMERO4.) rendu le 25 juin 2024 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg n'auraient pas encore été payés. De plus, une procédure de saisie-arrêt serait actuellement pendante pour obtenir paiement de cette créance.

Elle fait encore valoir que la société SOCIETE1.) aurait quitté les lieux loués sans qu'un état des lieux contradictoire ne soit dressé. Il résulterait d'un procès-verbal établi par ses soins que les lieux loués présenteraient des dégradations.

La demande en restitution de la garantie locative serait dès lors prématurée et devrait être déclarée irrecevable, sinon non fondée.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas que les lieux loués aient été rendus dans un état imparfait. Toutefois, elle soutient que la société SOCIETE2.) resterait en défaut d'établir que cet état serait imputable au locataire. De plus, elle ne chiffrerait pas sa demande relative aux frais de remise en état et aucune facture ne serait versée. La preuve du lien causal et du quantum du dommage ferait dès lors défaut.

Appréciation

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat de bail, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail, et notamment le recouvrement des loyers et charges impayés, ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) est encore redevable d'arriérés de loyers et avances sur charges. Par ailleurs, la question des dégâts locatifs n'est pas encore tranchée.

Il y a partant lieu de déclarer la demande en restitution de la garantie locative prématurée.

4. Les demandes accessoires

a) Les frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE1.) sollicite le paiement d'une indemnité de 5.000 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat en application des articles 1382 et 1383 du code civil.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande motif pris que le recours à un avocat n'est pas obligatoire devant la Justice de Paix. De plus, la société SOCIETE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve de paiement de ces frais.

Appréciation

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré de la partie requérante de recourir aux services d'un avocat pour recouvrer sa créance ne constitue donc pas un préjudice imputable à une faute de la partie défenderesse.

Par ailleurs, le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

A défaut de pièces justificatives (telle une note d'honoraires détaillée dûment acquittée), la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocats est à déclarer non fondée.

b) <u>Les indemnités de procédure</u>

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 500 euros.

c) <u>Les dépens</u>

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile

Par ces motifs

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,

rejette la farde de 7 pièces supplémentaires communiquée par Maître Nadia CHOUHAD en cours de délibéré,

déclare irrecevable pour se heurter à l'autorité de la chose jugée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL relative aux avances sur charges,

rejette pour être prématurée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en restitution de la moitié de la garantie locative,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en déboute,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA somme de 500 euros de ce chef,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**