Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4076/25
L-BAIL-812/24 ; L-BAIL-813/24

Audience publique du 10 décembre 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 les causes

e n t r e

-I-

PERSONNE1.), ayant demeuré à **L-ADRESSE1.)**, décédé en date du 29 août 2025

partie demanderesse

comparant initialement par Maître Stéphanie LACROIX, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par la suite par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

i n s t a n c e r e p r i s e p a r :

1) **PERSONNE2.)**, épouse PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

2) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties demanderesses

comparant par Maître Assia BEHAT, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie actuellement et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse

comparant par Maître Nazan SIVRI, avocate, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-II-

la société **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE4.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie demanderesse

comparant initialement par Maître Stéphanie LACROIX, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par la suite par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie actuellement et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse

comparant par Maître Nazan SIVRI, avocate, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

Les affaires -I- et -II- furent introduites par requêtes – annexées au présent jugement – déposées au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 7 novembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, les affaires furent appelées à l'audience publique du 27 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Frank ROLLINGER se présenta pour la société SOCIETE1.) SA et les affaires furent fixées aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 janvier 2025, puis refixées au 3 mars 2025 et ensuite au 5 mai 2025.

Lors de cette audience, Maître Mathias PONCIN, ayant repris le mandat de Maître Stéphanie LACROIX, se présenta pour PERSONNE1.) et les affaires furent fixées au 25 juin 2025, puis refixées au 3 novembre 2025 et ensuite refixées péremptoirement au 17 novembre 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle les affaires furent utilement retenues, Maître Assia BEHAT, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, déclara que PERSONNE2.) et PERSONNE4.) reprennent l'instance introduite par leur père, PERSONNE1.), ce dernier étant décédé le 29 août 2025. Maître Assia BEHAT et Maître Nazan SIVRI, en remplacement de Maître Frank ROLLINGER, furent entendues 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Rôle L-BAIL-813/24

Par requête déposée au greffe le 7 novembre 2024, PERSONNE5.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de voir condamner la défenderesse à lui payer la somme de 28.896,11.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges, le tout à majorer des intérêts légaux.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens.

A l'appui de sa requête, PERSONNE5.) expose avoir, suivant contrat de bail signé en date du 14 juillet 2021, donné en location une surface commerciale au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE5.) à la société anonyme SOCIETE1.) SA, pour une durée déterminée de 9 années prenant cours le 1 er août 2021 pour se terminer le 31 juillet 2030 sauf reconductions tacites pour des périodes de 3 années, le tout moyennant un loyer initial de 6.500.-EUR HTC ainsi que de 650.-EUR à titre d'avances sur charges par mois.

Il précise que le bail peut être résilié par chacune des parties aux échéances suivantes : 31 juillet 2027 et 31 juillet 2030 ou à la fin de chaque période de reconduction moyennant un préavis de 6 mois et que le montant du loyer est adaptable en fonction de l'évolution du prix de la TVA ainsi que chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de l'indice des prix à la consommation.

La partie requérante aurait ensuite cédé le bien donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) SA en date du 24 juillet 2024.

Au jour de la cession du bail les loyers des mois de mai, juin et juillet 2024 resteraient dus soit (3x8.498,15) 25.494,45.-EUR en tout.

En outre, les avances sur charges pour les mois en question, soit la somme de 2.700.-EUR, n'auraient également pas été réglées.

S'y ajouterait que tout au long du bail, la partie défenderesse aurait payé les loyers et charges avec retard, de sorte qu'elle serait redevable de la somme de 701,66.-EUR à titre d'intérêts de retard.

Suite au décès de PERSONNE5.), ces ayant droits, PERSONNE4.) et PERSONNE2.), ont déclaré reprendre l'instance.

A l'audience des plaidoiries, les requérants ont augmenté leur demande à titre d'arriérés de charges en précisant que suite au décompte de charges dressés entretemps, tout en tenant compte des avances déjà payées, la partie défenderesse serait redevable de la somme de 2.916,13.-EUR.

<u>Rôle L-BAIL-812/24</u>

Par requête déposée au greffe le 7 novembre 2024, la société anonyme SOCIETE2.) SA a fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière

de bail commercial, aux fins de voir condamner la défenderesse à lui payer la somme 28.194,45.- EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges, le tout à majorer des intérêts légaux.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa requête, la société anonyme SOCIETE2.) SA expose que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 24 juillet 2024 et ayant pris effet le même jour, elle a donné en location une surface commerciale se trouvant au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE5.) à la société anonyme SOCIETE1.) SA pour une durée déterminée jusqu'au 1er août 2030, le tout moyennant un loyer mensuel s'élevant à 7.263,38.-EUR HT auquel il convient d'y ajouter des avances sur charges à hauteur de 900.-EUR par mois.

Elle précise que ledit contrat de bail pourra être résilié par chacune des parties aux échéances suivantes : 1er août 2027 et 1er août 2030 ou à la fin de chaque période de reconduction avec un préavis de 6 mois.

En outre, il aurait été prévu que le montant du loyer serait adaptable en fonction de l'évolution du prix de la TVA ainsi que chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de l'indice des prix à la consommation. Toutefois, dès la prise de possession des lieux loués, la société SOCIETE1.) SA n'aurait pas respecté les clauses du contrat de bail, alors qu'elle n'a ni constitué de garantie locative ni fourni de preuve de la souscription d'un contrat d'assurance.

En outre, la partie défenderesse n'aurait pas réglé les loyers pour les mois d'août, octobre et novembre 2024 ainsi que les avances pour charges pour les mois en question, de sorte qu'elle serait redevable au jours du dépôt de la requête de la somme totale de 28.194,45.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la porter à la somme de 122.954,50.- EUR.

Aux fins d'une bonne administration de la justice, il convient, au vu de la connexité des deux affaires, de joindre les deux rôles et de statuer par un seul jugement.

<u>Arguments des parties</u>

Le mandataire, représentant à la fois les intérêts de la société anonyme SOCIETE2.) SA ainsi que ceux de PERSONNE4.) et PERSONNE2.), a soutenu que la partie défenderesse aurait renvoyé les clés par courrier courant avril 2025 et libéré les lieux à cette époque. Étant donné que les locaux n'ont pu être reloués qu'à partir d'octobre 2025, la partie défenderesse resterait redevable des loyers jusqu'au mois de septembre 2025 inclus.

En réponse aux arguments de la partie défenderesse selon lesquels les lieux loués auraient été affectés par de graves problèmes de sécurité, ils ont fait valoir que ces allégations sont infondées et ne reposent sur aucune pièce justificative. L'ascenseur extérieur au bâtiment ne présentait aucun danger, d'autant qu'il avait été condamné. Par ailleurs, la société SOCIETE1.) SA n'aurait signalé aucun problème concernant la climatisation. Toutefois, la bailleresse serait intervenue pour y remédier tels que prouvé par les pièces versées en cause.

En outre, le décompte des charges aurait été correctement établi, et la partie défenderesse n'aurait formulé aucune critique sur un poste précis, de sorte que les charges demeurent dues.

Pour sa part, la société SOCIETE1.) SA a soutenu avoir quitté les lieux en raison d'un loyer jugé excessif et de prétendus problèmes de sécurité, notamment concernant l'ascenseur qui, selon elle, n'aurait pas été correctement isolé. En tout état de cause, elle estime que les loyers ne seraient dus que jusqu'au mois de janvier 2025, date à laquelle elle affirme avoir quitté les lieux. Si la remise des clés est intervenue plus tard, cela serait dû à l'absence d'interlocuteur disponible pour les réceptionner.

Enfin, la partie défenderesse a contesté les charges réclamées, arguant qu'elle ne serait pas redevable des charges relatives aux parties communes, n'ayant pas la qualité de copropriétaire et ses clients n'empruntant pas les parties communes pour accéder à ses locaux.

Appréciation

Les requêtes initialement introduites par la société anonyme SOCIETE2.) SA ainsi que par PERSONNE5.), d'ailleurs non autrement querellées, sont recevables pour avoir été déposées dans les forme et délai de la loi.

Quant au fond

La partie défenderesse ne conteste pas, dans son principe, la demande en paiement des arriérés de loyers, du moins pour ce qui concerne les loyers dus jusqu'au mois de janvier 2025.

Elle invoque toutefois des manquements imputés aux bailleurs successifs, notamment en matière de sécurité des lieux loués.

Le Tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, chaque partie doit prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit en rapporter la preuve. Inversement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait ayant entraîné l'extinction de son obligation.

En l'espèce, la partie défenderesse, qui ne soulève d'ailleurs pas expressis verbis l'exception d'inexécution, ne produit aucun élément de preuve des désordres allégués. Le Tribunal n'examinera donc pas davantage cet argument.

Selon l'article 3 du contrat de bail, celui-ci est conclu pour une durée déterminée de neuf ans, jusqu'au 1er août 2030, sauf résiliation moyennant un préavis de six mois par lettre recommandée adressée au bailleur aux échéances suivantes : 31 juillet 2027 et 31 juillet 2030.

Il est constant en cause que le locataire n'a pas adressé de courrier de résiliation et a quitté les lieux de sa propre initiative avant l'une des échéances précitées.

La résiliation unilatérale intervenue par le départ des lieux, équivalant à une résiliation avec effet immédiat, est dès lors irrégulière. En l'absence d'accord contraire entre les parties, le contrat de bail continue en principe à produire ses effets.

Si le locataire résilie unilatéralement le contrat avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résolution du contrat accompagnée d'une demande en paiement des sommes prévues à l'article 1760 du Code civil (M. HARLES, Le bail à loyer – Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 181). Le bailleur est donc en droit de solliciter la poursuite des relations contractuelles avec paiement des loyers échus jusqu'à la fin du bail, conformément à l'article 1184 du Code civil.

En l'occurrence, le bailleur demande principalement la condamnation du locataire au paiement des loyers dus jusqu'à la fin du bail, soit le 1er octobre 2025.

La partie défenderesse ne conteste pas que le bien a été reloué à cette date.

Il convient toutefois de rappeler que tout créancier doit prendre les mesures raisonnables pour ne pas aggraver le préjudice subi ou pour en réduire l'étendue. À défaut, son droit à réparation peut être limité dans la mesure où le dommage aurait pu être évité. En matière locative, le bailleur doit donc consentir un effort raisonnable pour trouver un nouveau locataire (PERSONNE4.) LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 417).

En l'espèce, il n'est pas contesté que la société anonyme SOCIETE2.) SA n'a reçu les clés qu'au courant du mois d'avril. Toutefois, en l'absence d'éléments probants démontrant que la requérante a effectué des démarches pour relouer les locaux, il y a lieu de lui allouer les loyers et avances sur charges jusqu'au mois d'août 2025.

S'agissant des contestations de la partie défenderesse, qui soutient ne pas être redevable des charges afférentes aux parties communes, il convient de constater qu'elles sont dénuées de fondement, l'article 7 du contrat de bail stipulant que le preneur paiera la quote-part des charges communes. Le bail conclu avec PERSONNE5.) prévoyait d'ailleurs la même obligation.

Enfin, concernant les intérêts de retard sollicités par PERSONNE4.) et PERSONNE2.) à hauteur de 701,66 EUR, ceux-ci n'ont fait l'objet d'aucune critique et doivent donc être alloués. Toutefois, ce montant n'est pas à assortir d'intérêts légaux.

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE1.) SA est condamnée à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE2.) la somme de 29.112,24 EUR (25.494,45 + 2.916,13 + 701,66), avec les intérêts légaux à compter des demandes respectives sur la somme de 28.410,58.-EUR.

La société SOCIETE1.) SA est également condamnée à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA la somme de 113.412,82 EUR (122.954,50 – 8.641,68 – 900), avec les intérêts légaux à compter des demandes respectives.

Accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société anonyme SOCIETE2.) SA ainsi qu'à PERSONNE4.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens.

Il y a partant lieu d'allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à PERSONNE4.) et PERSONNE2.) ainsi qu'une indemnité de procédure de même montant à la société anonyme SOCIETE2.) SA.

Ayant succombé à l'instance, la société anonyme SOCIETE1.) SA doit en supporter les frais et dépens.

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,

ordonne la jonction des rôles L-BAIL-812/24 et L-BAIL-813/24 ;

se **déclare** compétent pour connaître des demandes ;

donne acte PERSONNE4.) et PERSONNE2.) de leur reprise d'instance ;

déclare la demande recevable ;

dit fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges pour la somme totale réclamée de 29.112,24.-EUR ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE2.) la somme de 29.112,24.-EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives sur le montant de 28.623,71.-EUR, à savoir sur le montant 28.410,58.-EUR.-EUR à partir du 7 novembre 2024 et sur la somme de 216,13.-EUR à partir du 17 novembre 2025, le tout jusqu'à solde ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE2.) SA de l'augmentation de sa demande à titre des arriérés de loyers ;

déclare la demande recevable ;

dit fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges à concurrence de 113.412,82.-EUR et pour le surplus en **déboute** ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA la somme de 113.412,82.-EUR avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives, à savoir sur le montant 28.194,45.-EUR à partir du 7 novembre 2024 et sur la somme de 85.218,37.-EUR à partir du 17 novembre 2025, le tout jusqu'à solde;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE juge de paix	Martine SCHMIT greffière