Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4165/25
du 16.12.2025
L-BAIL-704/23

Audience publique du seize 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 SOCIETE1.) mbH, société à responsabilité limitée de droit allemand,

domiciliée et ayant son siège social à D-ADRESSE1.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce d'Allemagne sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

représentée par la société en commandite simple CLIFFORD CHANCE, établie et ayant son siège social à L-1330 Luxembourg, 10, boulevard G.D. Charlotte, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 185112, représentée dans le cadre de la présente procédure par son gérant actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée CLIFFORD CHANCE GP, elle-même représentée aux fins de la présente procédure par son gérant Maître Albert MORO, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

comparant à l'audience par Maître Fanny GABAUDAN, avocat à la Cour, laquelle se présenta pour compte de la société en commandite simple CLIFFORD CHANCE,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

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 de gérance actuellement en fonctions,

représentée par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen,7, rue des Primeurs, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée dans le cadre de la présente procédure par

son gérant actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP SARL, elle-même représentée aux fins de la présente procédure Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie défenderesse au principal,
partie demanderesse sur reconvention,
comparant à l'audience par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, laquelle se présenta pour compte de la société en commandite simple KLEYR GRASSO,

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 octobre 2023 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 mardi, 21 novembre 2023 à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Après quatre remises, l'affaire fût fixée péremptoirement au 14 février 2025. Après deux nouvelles remises, dont une péremptoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 7 octobre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Fanny GABAUDAN, avocat à la Cour, se présentant pour la société SOCIETE1.) mbH, société à responsabilité limitée de droit allemand, et par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL furent entendues 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 :

Les indications de procédure

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 23 octobre 2023, la société SOCIETE1.) mbH (ci-après la société SOCIETE1.)) a fait convoquer de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE2.)) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de voir dire que la résiliation du contrat de bail fait par le locataire à la date du 18 août 2023 est abusive et de nul effet et pour voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire avec effet au jour du jugement à intervenir, sinon à la date du dépôt de la requête introductive d'instance.

Elle demande la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des montants suivants :

- 135.614,52 euros au titre des arriérés de loyer et charges, outre les intérêts,
- 20.000 euros au titre des frais de remise en état,
- 606.369,18 euros htva au titre de l'indemnité de relocation, outre les intérêts.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 7 octobre 2025, la société SOCIETE1.) a réduit sa demande tendant au paiement d'une indemnité de relocation à la somme de 318.473,11 euros, outre les intérêts et elle a sollicité le paiement de la somme de 81.900 euros au titre des frais exposés par elle afin de trouver un nouveau locataire.

Elle a encore indiqué renoncer à sa demande en résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi qu'à ses demandes tendant au paiement des arriérés des loyers et charges ainsi que des frais de remises en état.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société SOCIETE2.) a contesté les demandes adverses pour être non fondées et elle a demandé, à titre reconventionnel, à voir ordonner la mainlevée de la garantie bancaire ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 1.554.039,10 euros, se composant comme suit :

- 59.337,11 euros htva au titre des frais de déménagement,
- 53.267 euros au titre du trouble commercial,
- 1.295.097 euros au titre de la perte d'une chance,
- 79.144,35 euros au titre de frais d'agencement non amortis,
- 62.193,64 euros au titre des coûts sociaux,
- 5.000 euros au titre des frais divers.

Appréciation

1. **Faits constants**

Par contrat de bail commercial du 23 avril 2009 avec effet au 2 mai 2010, la société SOCIETE3.) a donné en location à la société SOCIETE2.), un local commercial dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 22.916,67 euros htva, soit un montant de 26.354,17 euros ttc.

Les lieux loués se composent d'un rez-de-chaussée et d'un premier sous-sol, servant pour l'exploitation du commerce. Ils comprennent encore un second sous-sol où se trouvent un local mis à disposition des salariés et des toilettes. Enfin, un troisième sous-sol est utilisé en tant que local poubelle.

La durée du bail a été fixée comme suit par l'article 3, alinéa 8 du contrat :

« Le bail est consenti et accepté pour la durée de 15 ans avec une option pour le preneur de reconduire le bail pour une durée unique de 5 ans. Pendant la durée initiale de 15 ans, à l'expiration de la première et de la deuxième période de 5 ans, le preneur peut, moyennant un préavis notifié par lettre recommandée au bailleur au moins six mois avant la fin de la période, résilier le bail à l'échéance du quinquennat en cours, sans indemnité à charge du preneur ».

Suivant avenant du 25 janvier 2010, les parties se sont accordées sur une mise à disposition à partir du 15 juillet 2010, qui correspond dès lors à la date de prise d'effet du contrat de bail.

Au cours de l'année 2015, la société SOCIETE3.) a vendu les lieux loués à la société SOCIETE4.) GmbH. Par courrier du 15 juillet 2015, la société SOCIETE2.) a été informée de ce changement.

Par courrier du 27 juillet 2015, la société SOCIETE4.) GmbH a informé la société SOCIETE2.) du fait que la société SOCIETE5.) SA (ci-après la société SOCIETE5.)) assurerait la gestion des contrats souscrits par la société SOCIETE3.) à compter du 10 juillet 2015.

Le 8 octobre 2015, la société SOCIETE5.) a informé la société SOCIETE2.) du changement de dénomination sociale du propriétaire des lieux loués qui serait devenu « SOCIETE6.) ».

La garantie bancaire a été transférée à la société SOCIETE4.) GmbH en date du 10 décembre 2015.

Le 12 novembre 2017, la société SOCIETE4.) GmbH a procédé à la vente d'une de ses filiales, la société SOCIETE7.) mbH, au groupe SOCIETE8.) AG.

Suite à cette acquisition, le SOCIETE8.) AG a changé de dénomination pour devenir la société SOCIETE9.) mbH, puis enfin la SOCIETE1.) mbH.

A partir du mois de février 2020, la société SOCIETE2.) a dénoncé à de multiples reprises la survenance d'inondation dans le local social avec l'apparition de problèmes d'infiltrations et de moisissures.

Par courrier du 29 juin 2023, la société SOCIETE2.) a résilié le contrat de bail avec effet immédiat en invoquant une impossibilité d'exploitation des lieux et des troubles de jouissance imputables à l'attitude fautive du bailleur.

Un état des lieux de sortie a été dressé par huissier de justice en date du 18 août 2023. Le bailleur bien que dûment convoqué n'était pas présent.

Les locaux ont été reloués à partir du 1er juin 2024.

2. La recevabilité de la requête

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance motif pris qu'il serait impossible d'identifier la partie demanderesse en application des dispositions de l'article 154 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de son moyen, elle fait valoir que le libellé du nom de l'entité demanderesse ne serait pas précis et qu'il serait impossible d'identifier avec précision la partie demanderesse. Elle explique que le propriétaire des lieux loués serait un fonds d'investissement dont « elle ignorerait tout ». En effet, la partie demanderesse resterait en défaut d'indiquer et de documenter pour qui elle interviendrait alors qu'elle aurait elle-même déclaré à l'audience des plaidoiries qu'elle interviendrait et agirait « pour le compte de ». Or, nul ne plaiderait par procureur.

La société SOCIETE1.) conclut à la recevabilité de la demande en arguant que la société SOCIETE2.) n'aurait jamais contesté la qualité de bailleresse de la société SOCIETE1.) mbH motif pris que les loyers auraient toujours été payés au profit de cette entité et que la lettre de résiliation aurait également été adressée à cette même entité.

Appréciation

De prime abord, le tribunal relève que l'article 154 du nouveau code de procédure civile dont se prévaut la société SOCIETE2.) a trait aux assignations devant les tribunaux inférieurs et n'est pas applicable dans le cadre des procédures introduites devant la Justice de Paix.

Les procédures introduites devant les tribunaux de paix, le sont par voie de citations, qui sont régies par l'article 101 du nouveau code de procédure civile.

La citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi, à savoir l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation aux termes duquel « *La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause* ».

La requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

En l'espèce, la requête a été introduite par la société SOCIETE1.) mbH, entité qui a acquis les lieux loués et qui en a informé la société SOCIETE2.), tel que cela résulte des développements qui précèdent (cf. point 1).

Par ailleurs, la société SOCIETE2.) a adressé, par le biais de son mandataire, le courrier de résiliation du contrat de bail avec effet immédiat à la société SOCIETE1.) mbH.

Le tribunal retient, par conséquent, que la partie demanderesse est identifiée avec suffisamment de précision, de sorte que le moyen requiert dès lors un rejet.

3. La validité de la résiliation avec effet immédiat

La société SOCIETE1.) soutient que la résiliation du contrat de bail par la société SOCIETE2.) suivant courrier du 29 juin 2023 serait abusive, de sorte qu'il y aurait lieu de la déclarer nulle et de nul effet.

Elle fait valoir que suivant l'article 3 du contrat de bail, celui-ci aurait été conclu pour une durée déterminée de 15 années consécutives à partir du 15 juillet 2010 jusqu'au 15 juillet 2025, avec une possibilité de résiliation après chaque période de 5 années. En présence d'un contrat de bail à durée déterminée, comme en l'espèce, les parties ne pourraient pas procéder à une résiliation avant le terme. Les parties seraient tenues de respecter la durée du bail en application de l'article 1134 du code civil et si une des parties procéderait tout de même à une résiliation

unilatérale avant le terme du contrat, il appartiendrait au juge d'apprécier la validité du motif de résiliation invoqué.

La société SOCIETE1.) conteste les motifs invoqués par la société SOCIETE2.) pour être manifestement disproportionnés et abusifs.

Elle explique qu'au cours du contrat la société SOCIETE2.) se serait plainte d'infiltrations d'eau localisées exclusivement dans le local se trouvant au deuxième sous-sol mis à disposition des salariés de la société SOCIETE2.), soit une surface représentant moins de 5% de la surface totale louée. En sa qualité de bailleur, la société SOCIETE1.) aurait pris toutes les mesures nécessaires afin de remédier aux problèmes signalés. Elle ne serait pas restée inactive et elle aurait gratuitement mis à disposition de la société SOCIETE2.) un autre local dans le bâtiment voisin et lui aurait alloué une réduction de loyer.

Elle fait encore plaider avoir toujours répondu aux sollicitations du locataire et avoir pris en charge les travaux de remise en état du local tels qu'évalués par le locataire.

Elle conteste dès lors toute faute grave dans son chef. A titre subsidiaire, et pour le cas où une faute devrait être retenue dans son chef, la société SOCIETE1.) soutient que les incidents dont ferait état la société SOCIETE2.) ne seraient pas d'une gravité suffisante pour justifier d'une résiliation du contrat de bail. En effet, la société SOCIETE2.) n'aurait jamais suspendu l'exploitation des lieux, bien au contraire, le magasin serait resté ouvert jusqu'à la résiliation du bail et ce sans interruption. De plus, le magasin aurait été exploité normalement et même le rapport de l'SOCIETE10.) ne retiendrait aucune fermeture des lieux ou de suspension d'exploitation.

Par conséquent, la jouissance des lieux n'était pas compromise et les lieux loués n'auraient jamais été inexploitables. De même, il n'existerait aucun défaut d'entretien suffisamment grave dans le chef du bailleur qui justifierait une résiliation avec effet immédiat.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que la société SOCIETE2.) avait tenté de résilier le contrat de bail au début de l'année 2023 de manière prématurée, tel que cela résulterait d'un courrier du 23 novembre 2022 versé en cause. Il serait dès lors clairement établi que la société SOCIETE2.) n'entendait pas respecter la durée contractuelle du contrat de bail et qu'elle se serait servie des infiltrations comme prétexte pour justifier une résiliation avec effet immédiat suite à l'échec de la résiliation prématurée à l'amiable.

La société SOCIETE2.) conclut au bien-fondé de la résiliation avec effet immédiat du 29 juin 2023 en raison des manquements du bailleur aux obligations lui incombant en application des articles 1719 à 1721 du code civil.

Elle fait valoir que le bailleur n'aurait pas respecté son obligation de jouissance paisible et son obligation de délivrance donc de mettre à disposition un bien tel que le locataire puisse en jouir conformément au contrat.

Elle explique que les infiltrations auraient été un véritable obstacle à l'exercice de l'activité de la société SOCIETE2.) alors qu'elles affectaient profondément et durablement les conditions de travail des salariés et qu'elles n'auraient jamais été définitivement résolues bien que le bailleur ait été régulièrement informé de la situation.

Elle soutient que le bailleur aurait au contraire volontairement dégradé les conditions de travail des salariés de la société SOCIETE2.) en faisant preuve d'une attitude irrespectueuse envers eux en les privant de la jouissance d'une partie des lieux loués et en n'ayant pas remédié aux désordres. En effet, les locaux sociaux seraient destinés aux besoins élémentaires des salariés de la société SOCIETE2.) et représentaient un élément indispensable dans l'exploitation d'un commerce. Or, les infiltrations à répétition auraient rendu les locaux sociaux impropres à leur usage, tel que cela résulterait des attestations testimoniales versées en cause.

Elle formule encore une offre de preuve par témoins et une demande en institution d'une expertise.

La société SOCIETE2.) expose que les alternatives proposées auraient été inacceptables et qu'il résulterait du rapport de l'SOCIETE10.) que les lieux loués n'étaient pas conformes et pourtant le bailleur n'aurait entrepris aucune mesure pour y remédier dans les délais accordés.

Elle soutient que la gravité des faits justifierait la résiliation et qu'en raison de cette gravité, elle n'aurait pas eu d'autre choix que de procéder à une résiliation avec effet immédiat du contrat de bail. En effet, la résiliation aurait été la seule alternative alors qu'en sa qualité d'employeur, elle s'exposait à des sanctions pénales en application de l'article L-.314-3 du code du travail.

La société SOCIETE1.) demande le rejet des attestations testimoniales versées en cause par la société SOCIETE2.) pour être irrecevables motif pris qu'elles auraient été rédigées par ordinateur, sans copie des cartes d'identité.

Elle se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'offre de preuve et de l'expertise sollicitée par la société SOCIETE2.). Elle conteste encore la pertinence de l'offre de preuve par témoin.

La société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) aurait, en sa qualité d'employeur, choisi le local d'exploitation et l'emplacement du local social, les obligations lui incombant en sa qualité d'employeur ne seraient pas opposables au bailleur.

Elle conteste l'absence de choix dans le chef de la société SOCIETE2.) au motif que la jouissance des lieux n'aurait jamais été compromise et que la société SOCIETE2.) resterait en défaut de rapporter la preuve d'une perte juridique.

La société SOCIETE1.) soutient qu'en sa qualité de bailleur, elle aurait prise toutes les mesures nécessaires afin de remédier aux problèmes dénoncés par le locataire.

Appréciation

A titre préliminaire, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 402 du nouveau code de procédure civile, l'attestation testimoniale doit mentionner les nom, prénom, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles. Elle doit indiquer en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales. L'attestation doit être écrite, datée et signée de la main de son auteur et elle

doit comporter en annexe tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

Les formalités édictées par l'article 402 précité du nouveau code de procédure civile ne sont pas prescrites à peine de nullité. Il appartient, en effet, aux juges d'apprécier, si une attestation, qui n'est pas établie selon les règles précitées, présente des garanties suffisantes pour emporter sa conviction.

En l'espèce, le tribunal retient que les attestations testimoniales émanent d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il échet de constater que les déclarations des témoins en question ne revêtent pas la forme manuscrite et ne sont accompagnées d'aucun document d'identité.

Au vu des irrégularités flagrantes des formalités essentielles prévues par l'article 402 précité, le tribunal ne saurait tenir compte de ces déclarations, qui ne remplissent pas les conditions et les garanties requises pour emporter la conviction du tribunal.

Ensuite, il convient de rappeler que le contrat de bail conclu entre parties a pris effet en date du 15 juillet 2010 et qu'il a été conclu pour une durée de 15 ans, avec la possibilité de résilier le bail à l'échéance de chacune des trois périodes de cinq ans moyennant le respect d'un préavis de 6 mois.

Le contrat de bail pouvait dès lors être résilié avec effet au 15 juillet 2015, au 15 juillet 2020 ou au 15 juillet 2025.

Il est encore constant en cause que par courrier du 29 juin 2023, la société SOCIETE2.) a résilié le contrat de bail avec effet immédiat.

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.

Toutefois, lorsque l'une des parties au contrat de bail ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, l'autre partie est en droit de demander en justice la résiliation du bail pour inexécution fautive, conformément à 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, respectivement de procéder à la résiliation unilatérale du bail, sans intervention initiale du juge.

La résiliation unilatérale pour faute grave est toujours possible, et notamment dans l'hypothèse où les parties ont convenu d'une résiliation du bail d'un commun accord et que l'une des parties commet des fautes graves avant la date de fin anticipée du bail convenue entre parties.

La résiliation unilatérale n'échappe cependant pas complétement au contrôle du juge. Il lui appartient, en effet, en cas de contestation, 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.

Lorsque le juge estime que le motif grave invoqué est fondé, il déclarera la résiliation unilatérale valable et justifiée, et dans le cas contraire, il la déclarera fautive et irrégulière.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Lorsque le juge estime que le motif grave invoqué est fondé, il déclarera la résiliation unilatérale valable et justifiée, et dans le cas contraire, il la déclarera abusive et irrégulière.
Au cas où la rupture est fautive, la responsabilité de son auteur est engagée. L'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose à réparer le préjudice causé au cocontractant par cette résolution abusive.

Au vu des développements précédents, il appartient cependant à la juridiction saisie de vérifier si la société SOCIETE2.) a été en droit de mettre fin de façon anticipative aux relations contractuelles.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) invoque, à l'appui de sa résiliation avec effet immédiat des manquements dans le chef de la société SOCIETE1.) aux obligations lui incombant en application des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil, rendant les lieux inexploitables.

L'article 1719 du code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose 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.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Suivant les dispositions légales précitées, l'obligation de délivrance implique que le bailleur est tenu de mettre à la disposition du locataire un bien tel que ce dernier puisse en jouir conformément au contrat et que l'objet répond aux prescriptions légales en vigueur.

L'obligation de jouissance paisible implique pour le bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de l'objet loué pendant toute la durée du bail. La garantie de la jouissance paisible a pour base la responsabilité contractuelle. Tenu de procurer au preneur la jouissance paisible, le bailleur est responsable sur base des articles 1719 et 1721 du code civil des troubles de jouissance qui, d'après le droit commun de la responsabilité contractuelle, lui sont imputables (Yvette Merchiers, Le bail en général n° 181).

Tenu de délivrer le bien en bon état, le bailleur est également obligé de l'entretenir pendant la durée du louage. Il doit entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Par réparations nécessaires au sens de l'article 1720 du code civil, il faut entendre tous travaux et réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée. Sont nécessaires les réparations de nature à éviter des troubles de jouissance, celles indispensables à l'exploitation de l'immeuble et de ses dépendances, conformément à leur destination.

Enfin, l'article 1721 du code civil prévoit que le bailleur qu'il est dû garantie au preneur pour tous vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même que le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

Il y a vice ou défaut chaque fois que le trouble résulte du fait même de la chose, par opposition au trouble provoqué directement par le fait de l'homme, bailleur ou tiers. 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, est un vice. Il n'y a pas lieu de distinguer entre vice ou défaut de la chose provenant de malfaçons et de vétustés ou de défauts d'entretien. Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. Le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. Le bailleur ne répond cependant pas du vice s'il était apparent au moment de la conclusion du bail et si le preneur l'a connu ou dû connaître en contractant.

En l'espèce, il ressort des échanges de correspondances versées en cause, qu'à partir du 9 janvier 2020, la société SOCIETE2.) a dénoncé au bailleur des problèmes d'infiltrations identifiés et matérialisés notamment par des remontées d'eau par le sol dans la salle de repos et dans les toilettes des lieux loués.

Suite à cette première dénonciation, la société SOCIETE1.) est intervenue afin de trouver l'origine des infiltrations afin de les résoudre. Toutefois de nouvelles infiltrations se sont produites au mois de février 2020 et mars 2020.

La société SOCIETE11.) est alors intervenue et a retenu que les infiltrations étaient dues à une remontée d'eau par en dessous de l'immeuble. Elle a alors proposé de mettre un place une pompe de relevage.

Au mois d'octobre 2020, la société SOCIETE2.) a informé le bailleur de ce que les lieux étaient toujours affectés par des remontés d'eau. Au mois d'avril 2021, de nouvelles infiltrations sont apparues et la société SOCIETE2.) a mis le bailleur en demeure d'y remédier en date du 28 avril 2021.

Le bailleur a mis en œuvre des mesures afin de trouver l'origine des infiltrations et d'y remédier. Toutefois, de nouvelles infiltrations se sont produites au mois de janvier 2022, au mois de mars 2022, au mois d'avril 2022, au mois de mai 2022, au mois de juin 2022, au mois d'octobre 2022 et au mois de novembre 2022.

En date du 26 octobre 2022, le bailleur a fait savoir à la société SOCIETE2.) que les investigations se poursuivraient mais que l'origine des infiltrations était difficile à trouver et par conséquent qu'il ne serait pas aisé de résoudre les problèmes rencontrés par le locataire.

Il y a encore lieu de relever que le bailleur a mis à disposition du locataire un local social de remplacement et lui a accordé une réduction de loyer.

Les investigations ordonnées par le bailleur afin de trouver l'origine des infiltrations et d'y remédier définitivement se sont poursuivies.

Au mois de juillet 2023, l'SOCIETE10.) a effectué un contrôle dans les lieux loués et a relevé plusieurs infractions.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal retient que la matérialité des infiltrations d'eau et des dégâts en résultant n'ont jamais été contestés par le bailleur. Bien au contraire, ce dernier était informé de la situation et a mis en œuvre toute une série de mesures afin de tenter d'y remédier.

La matérialité des dégâts n'étant pas contestée par le bailleur, il n'y a pas lieu de faire droit à l'offre de preuve par témoin formulée par la société SOCIETE2.) alors que celle-ci n'est pas pertinente pour la solution du présent litige.

La demande en institution d'une expertise est également à rejeter alors que d'après les déclarations du mandataire de la société SOCIETE1.) lors de l'audience des plaidoiries du 7 octobre 2025, l'origine des infiltrations aurait été trouvée et les travaux de remise en état auraient été effectués. Par conséquent, il n'y pas lieu d'ordonner une expertise, dont la mission n'a par ailleurs pas été libellée par la société SOCIETE2.).

Ensuite, il y a lieu de retenir que les infiltrations remontent au mois de janvier 2020 et que le locataire a continué à occuper les lieux loués en l'état avec des infiltrations à répétition pendant près de trois ans et demi.

Par ailleurs, le tribunal retient, au vu des éléments soumis à son appréciation, que les infiltrations ne se produisaient qu'en cas d'épisode pluvieux d'une certaine intensité. De plus, il ressort de l'échange de correspondance versé en cause, que le bailleur est intervenu, suite aux dénonciations du locataire, pour tenter de remédier aux infiltrations, et ce à plusieurs reprises. Il a en outre mis gratuitement à disposition de la société SOCIETE2.) un local de remplacement et accordé une note de crédit sur le loyer redû.

Par ailleurs, la surface affectée par les infiltrations ne concernait que le local se trouvant au niveau -2 des lieux loués et représentant une infime partie des 702 m^2 donnés en location.

Il y a également lieu de retenir qu'il ne ressort d'aucun élément de la cause que l'exploitation de son commerce par la société SOCIETE2.) n'ai été entravée par les infiltrations. En effet, la société SOCIETE2.) n'allègue aucune fermeture de son commerce avant la résiliation du 29 juin 2023 et la fermeture qui s'en est suivie. De même, il ne ressort d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que les salariés se seraient plaints auprès de la société SOCIETE2.).

A ce titre, le tribunal rappelle, qu'en ce qui concerne les obligations incombant à la société SOCIETE2.) en sa qualité d'employeur, en matière de sécurité au travail, qu'il n'est pas compétent pour toiser l'étendue des obligations de la société en matière de droit du travail, alors que le juge saisi siège en matière de bail à loyer.

Par conséquent, le tribunal n'analysera pas les dispositions du code du travail invoquées par la société SOCIETE2.).

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal relève que bien que les infiltrations aient pu entraver la jouissance paisible du locataire, il n'en reste pas moins que la surface affectée ne représentait qu'une très petite partie de la surface totale et que le bailleur a mis à disposition un local de remplacement. La société SOCIETE2.) a donc pu continuer à jouir des lieux loués tout en exploitant son commerce sans que cette exploitation en soit entravée.

Par ailleurs, au vu des mesures mises en place par le bailleur pour trouver l'origine des infiltrations et y remédier, de sorte qu'il ne saurait lui être reproché un comportement passif.

Enfin, il y a lieu de relever que la société SOCIETE2.) aurait pu mettre fin au contrat de bail à l'échéance du second quinquennat, à savoir avec effet au 15 juillet 2020.

Compte tenu de la durée pendant laquelle les infiltrations ont eu lieu, des lieux affectés par ces infiltrations et de l'attitude du bailleur, le tribunal retient qu'il n'est pas établi que le bailleur n'a pas rempli ses obligations de jouissance paisible et d'entretien et la demande est dès lors non fondée sur le fondement des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil.

Il y a partant lieu de conclure que la société SOCIETE2.) n'a pas valablement résilié le contrat de bail commercial avec effet immédiat en date du 29 juin 2023, de sorte que la résiliation du bail est à considérer comme inopérante et de nul effet.

4. <u>Les demandes indemnitaires de la société SOCIETE1.)</u>

a) <u>L'indemnité de relocation</u>

La <u>société SOCIETE1.)</u> sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de relocation en application de l'article 1760 du code civil. A l'appui de sa demande, elle fait valoir que les lieux auraient été reloués à partir du 1er juin 2024 et qu'ils auraient dès lors été inoccupés pour la période allant du 8 août 2023 au 31 mai 2024.

Elle évalue l'indemnité redue à la somme de 318.473,11 euros, avec les intérêts légaux à partir de la requête introductive, jusqu'à solde.

La <u>société SOCIETE2.)</u> conteste la demande motif pris qu'elle ne serait pas justifiée. Elle expose qu'il résulterait d'un rapport ORGANISATION1.) du 6 novembre 2024 qu'il serait impossible de relouer les lieux. Par conséquent, les conditions d'octroi d'une indemnité de relocation ne seraient pas remplies.

En tout état de cause, elle fait valoir que la société SOCIETE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve d'un préjudice subi dans son chef.

A titre subsidiaire, elle demande à voir fixer l'indemnité de relocation à un mois de loyer, sinon la réduire à de plus justes proportions en limitant le montant à 6 mois de loyer maximum.

La <u>société SOCIETE1.)</u> soutient que les conditions d'octroi d'une indemnité de relocation seraient remplies alors que cette indemnité viserait à compenser la perte de revenu subie par le bailleur suite au départ fautif du locataire, tel que cela serait le cas en l'espèce.

<u>Appréciation</u>

Si le locataire, sans reprocher au bailleur une faute, résilie de manière unilatérale et fautive le contrat de bail avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résiliation du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du code civil.

En l’espèce, il a été retenu ci-avant que la résiliation du contrat de bail par la société SOCIETE2.) était fautive, de sorte que la société SOCIETE1.) est en droit de réclamer une indemnité de relocation.

L’article 1760 du code civil dispose: «*En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l’abus.*»

L’indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Le temps nécessaire à la relocation a été défini comme correspondant au délai prévu pour donner congé. Il a encore été décidé que l’indemnité de relocation, ayant pour finalité de réparer uniquement la perte de loyer pendant le délai requis pour la relocation, ne saurait englober l’avance mensuelle des charges locatives. (Marianne Harles, Le bail à loyer - compte-Rendu de jurisprudence, Pas. T. 31, p. 378).

En l’espèce, il convient de retenir que le préavis à respecter a été fixé conventionnellement entre parties à 6 mois.

Il convient partant d’allouer à la société SOCIETE1.) une indemnité de relocation égale à 6 mois de loyer, soit la somme de 202.123,08 euros ttc (6x33.687,18).

La société SOCIETE1.) demande à voir assortir ce montant des intérêts conventionnels, sinon légaux à partir de la demande en justice jusqu’à solde, avec anatocisme.

La société SOCIETE2.) s’oppose à la demande d’anatocisme et demande à voir fixer le point de départ des intérêts au jour de la réduction de la demande.

La capitalisation des intérêts, encore nommée anatocisme, consiste à admettre que les intérêts dus et non payés s’ajouteront au capital et produiront eux-mêmes intérêts à chaque échéance. Aux termes de l’article 1154 du Code civil, les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s’agisse d’intérêts dus au moins pour une année entière.

Il en résulte que la productivité d’intérêts par les intérêts est subordonnée à la condition que la demande en justice ou la convention entre parties aient pour objet des intérêts échus au moins pour une année entière au moment où elles sont faites (Cour, 20 octobre 1999, n° 22593).

Les tribunaux ne disposent d’aucun pouvoir d’appréciation de l’opportunité de l’anatocisme, dès lors qu’elle a été sollicitée, la capitalisation des intérêts a lieu sans qu’il y ait lieu de former une nouvelle demande ou de procéder à l’établissement d’un arrêté de compte à l’expiration de chaque période annuelle (Cass. 2e.civ., 28 février 1996 Bull,civ.II no 46).

En l’espèce, le tribunal relève que la société SOCIETE1.) reste en défaut de préciser quel est le taux d’intérêt conventionnel dont elle réclame application et de justifier sur quelle base ces prétendus intérêts conventionnels seraient dus.

Par conséquent, le tribunal ne peut allouer que les intérêts légaux, auxquels ne peut s'appliquer la capitalisation.

La demande en capitalisation des intérêts doit être rejetée.

b) Les frais de recherche d'un nouveau locataire

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'un montant de 81.900 euros au titre du remboursement des frais qu'elle aurait été tenue d'exposer en vue de trouver un nouveau locataire suite à la résiliation fautive du contrat de bail par la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) demande à voir déclarer la demande irrecevable pour constituer une demande nouvelle.

A titre subsidiaire, elle fait plaider que ces frais seraient d'ores et déjà inclus dans le montant de l'indemnité de relocation, de sorte qu'il y aurait une confusion des demandes.

En tout état de cause, elle conteste le montant réclamé faute pour la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve que c'est bien le bailleur qui a exposé ces frais.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que la demande serait recevable pour avoir été formulée dans la requête introductive d'instance, même si la demande en tant que telle n'aurait pas été chiffrée.

Elle conteste encore toute confusion des demandes alors qu'elle aurait subi un préjudice distinct du fait des décaissements des frais rendus nécessaires par le départ prématuré et abusif du locataire.

Elle expose encore que ces frais auraient été payés par le gestionnaire, la société SOCIETE12.), dont le compte serait alimenté par la société SOCIETE1.).

Appréciation

Aux termes de l'article 53 du nouveau code de procédure civile, *« L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ».*

En effet, le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans la requête introductive d'instance et les limites du débat sont alors fixées. Quand le défendeur a conclu sur le fond du litige, le contrat judiciaire est formé. Il a pour effet de circonscrire le débat et d'obliger le juge à statuer.

Ce principe de l'immutabilité de l'instance s'identifie à la règle de la prohibition des demandes nouvelles.

Il s'ensuit que les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui

diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

Les demandes incidentes, additionnelles, sont normalement recevables dès lors qu'elles ont avec la demande principale un lien suffisamment étroit (Encyclopédie Dalloz, Procédure Civile, v° demande nouvelle, nos 3 et 4). On ne considère pas comme entièrement nouvelles les demandes qui sont de simples accessoires de la demande originaire formée par voie de conclusions additionnelles.

Il est de jurisprudence que ne sont pas nouvelles les demandes qui sont virtuellement comprises dans la demande originaire dont elles ne sont que la suite ou la conséquence (Cass. 10 juillet 1997, Pas. 30, p. 242). Ainsi, ne constitue pas une demande nouvelle une demande additionnelle de majoration de la demande initiale principale, connexe à celle-ci, ayant identité de cause et d'origine et tendant au même but (Cass. 4 mai 2006, n° 25/06, numéro 2281 du registre).

En l'espèce, le tribunal constate qu'aux termes de sa requête introductive d'instance, la société SOCIETE1.) a sollicité la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des impayés de loyers et charges, des frais de remises en état et d'une indemnité d'occupation. Aucune demande en paiement des frais de recherche d'un nouveau locataire n'y est reprise, que ce soit d'ailleurs de manière chiffrée ou non.

A l'audience des plaidoiries du 7 octobre 2025, la société SOCIETE1.) a demandé à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 81.900 euros au titre de remboursement des frais de recherche d'un nouveau locataire.

Le tribunal relève qu'aux termes de sa requête introductive d'instance, la société SOCIETE1.) s'est réservée, aux termes de sa requête *« tous autres droits, dus, actions et moyens, à faire valoir en temps et lieux utiles et suivant qu'il appartiendra ».*

La simple demande de donner acte de la réserve de formuler ultérieurement ses prétentions ne constitue pas une demande en justice tendant à ce que soit tranché un point litigieux. Dépourvue de toute portée juridique, elle n'a en l'espèce qu'une valeur déclarative et exprime une intention, mais non une prétention (Cour de cassation fr., 3e ch. civ., 14 juin 1989, n° 87-17.088 , JurisData n° 1989-001951 , Bull. civ. 1989, III, n° 137 ; Cour de cassation fr., 3e ch. civ., 16 juin 2016, n°15-16469, JurisData n° 2016-011676 ; Cour d'appel lux. 8 novembre 2017, n°44053 du rôle).

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que compte tenu du fait que la requête ne contient aucune demande concrète tendant à la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des frais de recherche d'un nouveau locataire, la société SOCIETE1.) ne peut pas prendre appui sur la requête introductive pour justifier sa demande formulée pour la première fois lors de l'audience des plaidoiries du 7 octobre 2025.

La demande tendant à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement des frais de recherche d'un nouveau locataire constitue dès lors une demande irrecevable pour être une demande nouvelle.

5. <u>Les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE2.)</u>

a) La mainlevée de la garantie bancaire

La société SOCIETE2.) demande à voir ordonner la mainlevée de la garantie bancaire à première demande souscrite par elle à hauteur de la somme de 153.943,82 euros, sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par jour de retard.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que le bail aurait été valablement résilié, les clés auraient été remises au bailleur et aucune contestation n'aurait été émise suit à l'état des lieux de sortie dressé par huissier de justice en date du 18 août 2023. Par conséquent, le bailleur aurait l'obligation d'accorder la mainlevée de la garantie bancaire.

Elle demande à voir ordonner la compensation des créances réciproques.

La société SOCIETE1.) a contesté la demande.

Appréciation

La garantie locative n'est remboursable que si le preneur justifie de l'exécution de ses obligations et de la réparation d'éventuels dégâts locatifs.

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au locataire qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

La garantie locative est en effet une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Marianne Harles, op. cit. n° 65).
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, la société SOCIETE1.) réclamait, aux termes de sa requête introductive d'instance le paiement d'arriérés de loyer ainsi que des frais de remise en état. Elle a cependant expressément renoncé à ses demandes lors de l'audience des plaidoiries du 7 octobre 2025.

En l'absence d'éléments probants permettant d'établir l'existence d'arriérés ou de dégâts locatifs imputables à la société SOCIETE2.) et partant une cause justifiant l'absence de mainlevée de la garantie à première demande, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.).

L'astreinte se définit comme étant une condamnation pécuniaire prononcée par le juge et est destinée à vaincre la résistance d'un débiteur récalcitrant et à l'amener à exécuter une décision de justice.

Il ne résulte toutefois pas du dossier que la société SOCIETE1.) est à qualifier de débiteur récalcitrant, de sorte que cette demande est à rejeter.

Il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) à accorder mainlevée de la garantie bancaire à première demande constituée par la société SOCIETE2.) à hauteur de la somme de 153.943,82 euros.

b) Les dommages et intérêts

La société SOCIETE2.) demande encore l'allocation de divers montants au titre des dommages subis par elle en raison des manquements contractuels dans le chef du bailleur.

Au vu des développements qui précèdent, et notamment au vu du fait que la résiliation avec effet immédiat du 29 juillet 2023 était fautive, l'ensemble des demandes indemnitaires de la société SOCIETE2.) sont à rejeter pour être non fondées.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre les créances réciproques.

6. Les demandes accessoires

a) Les frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE2.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 19.986,71 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés par elle, motif pris qu'elle n'aurait pas eu d'autre choix que de faire appel aux services d'un avocat pour faire valoir ses prétentions et défendre ses intérêts.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande.

Appréciation

Il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, la Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

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).

Afin de prospérer dans sa demande, il appartient à la société SOCIETE2.) de prouver une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) ne justifie ni d'une faute dans le chef de société SOCIETE1.), ni d'un préjudice dans son chef, les prétendus honoraires d'avocat n'étant aucunement justifiés.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de la société SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

b) Les indemnités de procédure

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demandent chacune l'allocation d'une indemnité de 5.000 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, et chacune des parties ayant obtenu partiellement gains de cause, le tribunal estime qu'aucune d'entre elles ne rapporte la preuve de la condition de l'iniquité requise par la loi.

Par conséquent, les demandes sont à rejeter pour être non fondées.

c) L'exécution provisoire

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'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

d) Les dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des dépens et de les imposer pour moitié à chacune des parties.

Par ces motifs

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

déclare la requête introductive d'instance recevable,

déclare irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) mbH tendant paiement des frais de recherche d'un nouveau locataire pour être une demande nouvelle,

donne acte à la société SOCIETE1.) mbH de sa renonciation à sa demande tendant à obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail,

donne acte à la société SOCIETE1.) mbH de sa renonciation aux demandes tendant au paiement des arriérés de loyers et charges ainsi que des frais de remise en état,

donne acte à la société SOCIETE1.) mbH de la réduction de sa demande tendant au paiement d'une indemnité de relocation,

dit la résiliation du bail effectuée par lettre du 29 juin 2023, avec effet immédiat, inopérante et de nul effet,

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) mbH à concurrence de la somme de 202.123,08 euros, et en déboute pour le surplus,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à payer à la société SOCIETE1.) mbH la somme de 202.123,08 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 octobre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

rejette la demande en capitalisation des intérêts,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl tendant à voir ordonner la mainlevée de la garantie bancaire à première demande,

partant **ordonne** à la société SOCIETE1.) mbH d'accorder mainlevée de la garantie bancaire à première demande souscrite par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à concurrence de la somme de 153.943,82 euros,

dit non fondée les demandes indemnitaires formulées par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et en déboute,

dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire entre les créances réciproques,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl en indemnisation des frais et honoraires d'avocat et en déboute,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié la société SOCIETE1.) mbH, d'une part, et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, d'autre part.

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 **Juge de paix**	**Michel BLOCK** **Greffier**