Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 4191/25
L-BAIL-86/25

Audience publique du 17 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 la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, 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 sa gérante actuellement en fonctions

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

Docteur PERSONNE1.), demeurant à **F-ADRESSE2.)**

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Sara THOMAS, avocate, en remplacement de Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 5 février 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 mars 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Mathieu RICHARD se présenta pour PERSONNE1.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 mai 2025, puis refixée au 24 septembre et ensuite remise au 26 novembre 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Didier SCHÖNBERGER et Maître Sara THOMAS, en remplacement de Maître Mathieu RICHARD, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

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

Par requête déposée au greffe le 5 février 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- constater l'inexécution des obligations contractuelles par la partie défenderesse ;
- dire que la résiliation du contrat de bail par la partie défenderesse est abusive. ;
- condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de relocation, ou à défaut, de paiement des arriérés de loyers pour la période du 1er septembre 2024 au 1er septembre 2025, soit 46.200.- EUR (12 mois × 3.850) ;
- condamner la défenderesse à lui payer une indemnité équivalente à un mois de loyer et charges, soit 4.000.-EUR (3.850 + 150) au titre du mois d'août 2024 ;

- condamner la défenderesse au paiement des frais d'avocat, à hauteur de 2.000.-EUR ;
- condamner la défenderesse à payer une indemnité de procédure en vertu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, à hauteur de 2.000.-EUR, compte tenu de l'attitude de la partie défenderesse ayant conduit au litige ;
- condamner la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) SARL expose avoir donné en location un local situé à L-ADRESSE3.), au rez-de-chaussée d'une maison médicale composée de cabinets dentaires, au docteur PERSONNE1.) suivant contrat de bail signé le 8 août 2022. Depuis, le 1er septembre 2022, le locataire y exercerait son activité professionnelle.

Le contrat stipulerait que la résiliation ne peut intervenir qu'à la date anniversaire, moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée. Or, au début avril 2024, la partie défenderesse aurait sollicité la résiliation avec effet au 2 juillet 2024, ce que la requérante aurait refusé en rappelant que l'échéance contractuelle était fixée au 1er septembre 2024. En date du 3 juin 2024, le locataire aurait adressé un nouveau courrier de résiliation, lequel ne pouvait produire effet qu'à la date anniversaire, soit le 1er septembre 2024.

Malgré des rappels, le locataire aurait cessé de payer les loyers et avances sur charges à partir de juillet 2024 et aurait indiqué qu'il ne réglerait pas le loyer d'août, prétendant pouvoir imputer ce montant sur la caution. Son mandataire aurait ensuite affirmé que le bail avait valablement été résilié et a annoncé la tenue d'un état des lieux contradictoire pour le 29 août 2024, auquel la bailleresse aurait toutefois refusé de participer.

Le même jour, les clés auraient été envoyées par voie postale, bien que le contrat stipulerait expressément que la seule remise des clés n'est pas libératoire.

Le requérant soutient que la résiliation anticipée serait irrégulière et que le locataire reste tenu au paiement des loyers jusqu'à la date contractuelle de fin de bail, soit le 1er septembre 2024. La société SOCIETE1.) SARL conteste également la prétention du locataire de compenser le loyer avec la caution, en violation des stipulations contractuelles.

En droit, la requérante fait plaider qu'en vertu de l'article 1134 du Code civil les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et que le contrat de bail stipule une durée initiale de douze mois à compter du 1er septembre 2022, avec possibilité de résiliation à la date anniversaire moyennant un préavis de trois mois par lettre recommandée.

Selon l'article 1736 du Code civil, une partie ne peut donner congé à l'autre qu'en respectant le terme prévu.

À défaut, le contrat se renouvelle tacitement pour une durée identique. Le courrier de résiliation adressé le 3 juin 2024 fixait le terme du préavis au 3 septembre 2024. N'ayant pas respecté cette échéance, la partie défenderesse resterait tenue par le bail jusqu'au 1er septembre 2025.

La résiliation anticipée opérée unilatéralement par la partie défenderesse, en violation des stipulations contractuelles et sans motif légitime, doit être considérée comme abusive. Cette faute justifierait sa condamnation à une indemnité de relocation ou, à défaut, le paiement des arriérés de loyers pour la période précitée, soit un montant de 46.200.-EUR pour la période du 1er septembre 2024 au 1er septembre 2025. À cela s'ajouterait le loyer du mois d'août 2024, fixé à 4.000.-EUR (loyer et charges), que la partie défenderesse aurait refusé de régler en dépit de l'absence d'état des lieux de sortie, privant ainsi la requérante de la garantie prévue à l'article 6 du contrat pour couvrir les réparations.

La requérante sollicite également la prise en charge des honoraires et frais d'avocat, arrêtés provisoirement à 2.000.-EUR, en lien avec le comportement fautif de la partie défenderesse.

Enfin, elle demande encore condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure conformément à l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'audience des plaidoiries, la requérante a déclaré diminuer sa demande en obtention d'une indemnité de relocation, respectivement d'arriérés de loyers, alors que les lieux auraient entretemps retrouvé un locataire, réduisant sa demande à ce titre à 23.958.-EUR.

En tenant compte de la garantie locative, mais également du décompte de charges pour l'année 2024 et des frais de réparation qui se seraient rajoutés suivant décompte versé en cause, la partie défenderesse serait redevable de la somme totale de 30.838,37.-EUR.

La partie requérante a encore sollicité le remboursement de frais de peinture à hauteur de 1.626,30.-EUR suivant la facture émise par la société SOCIETE2.) SARL à titre de remise en état de dégâts locatifs.

A ce montant s'ajouterait encore des frais de réparation du matériel médical dentaire fourni avec les lieux et dont les frais de remise en état s'élèveraient selon deux factures émises par la société SOCIETE3.) à 2.072,55.-EUR et 4.322,47.-EUR. Subsidiairement, elle a sollicité la

nomination d'un expert afin de déterminer les dégâts affectant le matériel médical.

PERSONNE1.)

La partie défenderesse s'est rapportée à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

En premier lieu, PERSONNE1.) fait valoir que durant la période locative, elle et les autres occupants auraient subi de graves problèmes sanitaires et techniques, tels que des peintures décollées, des dysfonctionnements de climatisation, des pannes de pompes, compresseurs, radiologie panoramique et stérilisation. Ces manquements auraient entraîné des pertes de clientèle et des perturbations organisationnelles, obligeant à annuler ou reporter des rendez-vous. La bailleresse aurait tardé à intervenir malgré les signalements, de sorte que la défenderesse aurait subi une augmentation importante des charges locatives. Ces défaillances constitueraient des manquements graves aux obligations du bailleur, justifiant la résiliation anticipée conformément aux articles 1719 et suivants du Code civil.

Face à cette situation, la défenderesse aurait adressé le 1er avril 2024 une lettre recommandée annonçant la résiliation avec un préavis de trois mois, mais en mentionnant par erreur une fin au 1er juillet au lieu du 1er septembre 2024.

La bailleresse aurait reconnu avoir reçu la lettre en question et signalé cette erreur par SMS, demandant une nouvelle lettre par courrier simple.

La défenderesse fait valoir qu'elle aurait corrigé son erreur et confirmé son départ pour le 1er septembre 2024 par courrier simple en date du 27 mai 2024, puis par une nouvelle lettre recommandée datée du 3 juin 2024. Les échanges de SMS démontreraient d'ailleurs que la bailleresse savait que la résiliation était effective, puisqu'elle aurait écrit le 3 juin 2024 : « *le contrat de bail s'achève le 1er septembre* ».

Malgré ces trois notifications, dont deux par recommandé, la requérante prétendrait ne pas avoir reçu les lettres et conteste la validité des résiliations, manifestant ainsi une volonté de créer un litige et de reconduire abusivement le bail.

Or, la résiliation serait valablement intervenue conformément au contrat et à la loi, le préavis ayant été respecté et la notification effectuée par recommandé. Les manquements du bailleur auraient en outre justifié la résiliation anticipée pour inexécution contractuelle. La reconduction du bail

opérée par la bailleresse serait infondée et procèderait d'une mauvaise foi caractérisée.

En droit, la partie défenderesse fait valoir que la résiliation du contrat de bail au 1er septembre 2024 serait valide. En effet, aux termes de l'article 2 du contrat, « *Il pourra être résilié à la date anniversaire au moyen d'une lettre recommandée (copie à SOCIETE4.) SARL-S.) avec préavis de 3 (trois) mois, le cachet de la poste faisant foi.* »

La lettre du 1er avril 2024, bien qu'envoyée prématurément, ne serait pas nulle alors que : « *Le congé donné prématurément n'est pas nul, ses effets sont reportés jusqu'à la date pour laquelle il peut être signifié* » (TAL, 20 février 1986, n°33755, JUDOC 98608154).

Dès lors, les effets devraient être reportés au 1er septembre 2024, d'autant plus que l'intention du locataire est manifeste, comme le démontrerait les échanges : « *Bonjour, je vous ai expliqué aussi que le contrat de bail s'achève le 1er septembre* »

S'y ajouterait que la formalité de la lettre recommandée est exigée *ad probationem et non ad valitatem*. La partie bailleresse, informée depuis avril 2024, agirait de mauvaise foi, étant donné qu'aux termes de l'article 1760 du Code civil, « *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* ». Or, en l'espèce la résiliation ne serait, au vu des développements antérieurs pas fautive et aucun préjudice réel ne serait démontré, le local ayant été rapidement reloué.

PERSONNE1.) en conclut que les demandes à hauteur de 46.200.-EUR au titre d'arriérés de loyers et d'indemnité de relocation doivent être rejetées.

Quant au loyer du mois d'août 2024 réclamé, elle fait valoir qu'elle aurait quitté les lieux le 29 août 2024 en présence d'un huissier de justice, conformément au contrat de bail qui prévoyait un état des lieux contradictoire de sortie.

La bailleresse ne se serait toutefois pas présentée pour cet état des lieux ni pour la remise des clés, lesquelles ont dû être envoyées par voie d'huissier. Ce comportement démontrerait une volonté manifeste de nuire à la locataire et de s'enrichir à son détriment.

La partie défenderesse expose avoir versé la somme de 698.-EUR pour le loyer du mois d'août 2024, dont le montant total s'élevait à 4.548.-EUR, tout en précisant qu'elle a, par courriel du 12 août 2024, autorisé la partie

défenderesse à compenser le solde du loyer en le déduisant de la garantie locative, alors qu'elle anticipait que la bailleresse n'allait pas la lui restituer.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) fait plaider qu'en tant que jeune dentiste récemment installée à son compte, les prétentions abusives et exorbitantes de la bailleresse visant en quelque sorte à l'extorquer auraient pu conduire à la ruiner, alors qu'elle-même aurait toujours agi de bonne foi. Elle considère que la démarche de la bailleresse, dictée par la mauvaise foi et la recherche de profit, constitue une instrumentalisation de la justice pour obtenir un avantage économique injustifié.

En conséquence, elle demande la condamnation de la bailleresse à lui verser 10.000.-EUR au titre du dommage moral subi, ainsi que 5.000 EUR en application de l'article 240 du NCPC, puisqu'il serait manifestement inéquitable qu'elle supporte l'intégralité des frais non compris dans les dépens.

Appréciation

La requête introduite par la société SOCIETE1.) SARL, d'ailleurs non autrement querellée, est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi. Il en va de même de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE1.).

- Résiliation du contrat de bail

La partie requérante demande à titre principal au tribunal de constater que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié et qu'il a été reconduit pour une période de 12 mois venant à terme le 1er septembre 2025.

La partie défenderesse résiste au motif que le bail serait venu à terme le 1er septembre 2024.

Le tribunal relève que le contrat de bail prévoit en ce qui concerne sa durée: « *le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois, commençant à partir de la mise à disposition du local, le 01/09/2022.*

Il pourra être résilié à la date anniversaire au moyen d'une lettre recommandée (copie à SOCIETE4.) SARL-S.) avec préavis de 3 (trois) mois, le cachet de poste faisant foi.

A défaut, le contrat se renouvellera tacitement pour la même durée fixée ci-dessus. [...] ».

Par courrier recommandé daté du 2 avril 2024, la partie défenderesse a informé la bailleresse de sa volonté de résilier le contrat de bail avec effet

au 2 juillet 2024. Un courrier simple daté du 27 mai 2024 a ensuite été adressé à la requérante pour rectifier la date d'échéance du contrat, la portant au 1er septembre 2024.

Il ressort d'un échange d'SMS en date du 3 juin 2024 que la partie requérante a indiqué ne pas avoir reçu ce courrier simple, précisant : « *Le courrier d'avril n'est pas valable parce que vous n'avez pas respecté les termes de votre contrat de bail. Vous devriez envoyer votre préavis trois mois avant le 1er septembre.* »

Le même jour, la partie défenderesse a envoyé la même lettre de résiliation par recommandé avec accusé de réception.

La bailleresse a toutefois, par courrier daté du 4 juin 2024, déclaré que la résiliation était tardive, le courrier de résiliation devant parvenir avant le 1er juin 2024, de sorte que le contrat serait reconduit pour douze mois.

Le Tribunal rappelle que le congé, qui est l'acte par lequel une des parties au contrat de louage manifeste à l'autre son intention d'y mettre fin à l'expiration d'un délai de préavis constitue l'œuvre d'une volonté unique : il n'a pas à être accepté et ne comporte pas de contrepartie.

La résiliation est l'acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge.

Cette résiliation ne peut plus être annulée par celui qui y a procédé sauf si le cocontractant est d'accord à ce que l'autre la rétracte, renonciation que ce dernier n'est cependant pas obligé d'accepter. Le plus souvent, on considère d'ailleurs dans ce cas qu'il y a nouveau bail plutôt que continuation de l'ancien (Lex THIELEN : Le contrat de bail : bail résidentiel et bail professionnel, n° 215, Larcier-Promoculture).

Il convient encore de rappeler qu'un congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont reportés à la date pour laquelle il pouvait être valablement donné. Ce principe s'applique également en matière de bail commercial (cf. JPE, 16 novembre 2023, E-BAIL-424/22).

Au vu de ce qui précède, la résiliation datée du 2 avril 2024 n'avait pas besoin d'être réitérée, même si la date de prise d'effet mentionnée était erronée car prématurée. Conformément aux dispositions du contrat, celui-ci ne pouvait être résilié qu'à son terme, soit le 1er septembre 2024. Il y a donc lieu de retenir que les effets du courrier de résiliation du 2 avril 2024 sont reportés à cette date.

Il en découle que le contrat de bail a été valablement résilié par la partie défenderesse avec effet au 1er septembre 2024.

- Quant aux arriérés de loyers

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Au vu des développements qui ont précédé et dans la mesure où le montant des mensualités n'est pas contesté, il y a lieu de retenir que la partie défenderesse reste actuellement redevable du loyer du mois d'août 2024.

La partie défenderesse affirme dans sa note de plaidoiries avoir versé la somme de 698.-EUR à titre de ce qu'elle estime être le solde du loyer d'août en le compensant avec la garantie locative.

La requérante ne conteste pas ce versement.

Étant donné que le loyer, charges incluses, était de 4.548, en tenant compte du paiement intervenu, il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 3.850.-EUR.

- Indemnité de relocation/arriérés de loyers et de charges

Étant donné que le tribunal a retenu dans ses développements antérieurs que le bail a été valablement résilié par la partie défenderesse avec effet au 1er septembre 2024, la requérante est par voie de conséquences à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de relocation/arriérés de loyers et de charges.

- Décompte charges

Au vu des développements qui ont précédé, la partie défenderesse n'a qu'à supporter que 8/12 des charges échues pour l'année 2024, alors qu'elle n'a occupé les lieux que jusqu'au mois d'août inclus, (7.385,55 * 8/12) soit 4.923,7.-EUR.

La partie défenderesse ne contestant pas le décompte en soi, et en tenant compte des avances sur charges versées par la partie défenderesse, à

savoir 4.400.-EUR, un solde de 523,70.-EUR en faveur du bailleur apparaît auquel il convient de condamner PERSONNE1.).

- Dégâts locatifs

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Selon l'article 1732 du même Code, (le preneur) répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Conformément à l'article 1732 précité du Code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

Il n'incombe en effet pas au bailleur de prouver que la dégradation ou la perte est imputable au locataire, mais il suffit de prouver que pendant la jouissance, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové, respectivement dans un état neuf.

Il convient encore de rappeler qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Suivant l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, seul un état des lieux de sortie, établi par procès-verbal d'huissier de justice auquel la partie requérante avait été invitée à assister par le mandataire de la partie défenderesse, a été versé au dossier. Selon ce constat réalisé le 29 août 2024, « *il est à noter que le cabinet médical est dans le même état que celui repris dans l'état des lieux d'entrée.* »

Aucune observation particulière n'a été formulée concernant le matériel médical présent dans les locaux.

La partie requérante n'ayant produit aucun élément de nature à établir des dégâts imputables à la partie défenderesse, et les premiers devis pour la remise en état du matériel médical émis par la société SOCIETE3.) datant du mois de février 2025, soit près de six mois après le départ de la partie défenderesse, il n'y a pas lieu de faire droit à la mesure d'expertise sollicitée.

En effet, si le juge dispose du pouvoir discrétionnaire d'ordonner une mesure d'instruction ou d'en rejeter la demande, l'article 351, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile pose le principe de subsidiarité selon lequel « en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve », corollaire de l'article 58 du même Code qui prévoit que « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Dès lors, la partie requérante, sur laquelle repose la charge de la preuve, ne rapportant aucun élément établissant les dégâts locatifs qui seraient imputables à la partie défenderesse, dont elle sollicite le remboursement des frais de remise en état, il convient de la débouter de sa demande.

- <u>Frais d'avocat</u>

Quant aux frais d'avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

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 (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, la société SOCIETE1.) SARL est à débouter de ce chef de sa demande.

Les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.)

- Préjudice moral

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) fait plaider qu'en tant que jeune dentiste récemment installée à son compte les demandes abusives et exorbitantes de la requérante auraient pu conduire à sa ruine financière. Cette instrumentalisation de la justice ne saurait rester impunie, de sorte qu'elle réclame la somme de 10.000.-EUR à titre de préjudice moral.

Etant donné que le préjudice moral allégué n'est étayé par aucun élément de preuve, cette demande est à rejeter.

- Compensation judiciaire

La partie défenderesse sollicite la compensation judicaire des condamnations à intervenir avec la garantie locative.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, 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 (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Au vu des développements qui ont précédé, le tribunal a retenu que la partie défenderesse est uniquement redevable de la somme de (3.850 + 523,7) 4.373,70.-EUR.

La garantie locative étant de 3.850.- EUR, il y a lieu d'ordonner une compensation judiciaire entre ces montants, de sorte que PERSONNE1.) devra payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 523,7.-EUR.

Quant aux accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, au vu de l'issue du litige, les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sont toutes à déclarer non fondées.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

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

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 à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare les demandes principales recevables ;

déclare les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) recevables ;

constate que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 1er septembre 2024 ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 3.850.-EUR à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 523,70.-EUR à titre de décompte des charges pour l'année 2024;

pour le surplus, **déboute** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de l'ensemble de ses demandes ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnisation pour préjudice moral non fondée, partant en déboute;

dit que PERSONNE1.) dispose d'une créance de 3.850.- EUR au titre de la restitution de la garantie locative ;

ordonne la compensation judiciaire des montants précités ;

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 523.7.-EUR;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

dit non fondées l'ensemble des demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties.

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