Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 458/26
du 03.02.2026
L-BAIL-386/25

Audience publique du trois février deux mille vingt-six

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

l'établissement public SOCIETE1.) ,

inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représenté par ses Président et Vice-Président du conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention,

représenté par la société anonyme Arendt & Medernach SA, établie et ayant son siège social à L-1855 Luxembourg, 41A, avenue J.F. Kennedy, inscrite sur 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 B186371, représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant à l'audience par Maître Félicitas SAUERBREI, avocat, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société anonyme Arendt & Medernach SA,

e t

la société anonyme SOCIETE2.) SA

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du

Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211810, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Live MAYANGA LETRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour le compte de la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 17 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi, 19 juin 2025 à 15.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 2 décembre 2025 à 9 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Félicitas SAUERBREI, avocat, se présentant pour l'établissement public SOCIETE1.), et Maître Live MAYANGA LETRE, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE2.) 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 remis,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail commercial conclu le 26 novembre 2009 avec effet au 1er octobre 2009, l'établissement public SOCIETE1.) (ci-après le SOCIETE1.)) a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)), pour une durée de neuf années reconductible tacitement d'année en année, trois locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et au 1er étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 10.150 euros indexé et d'une avance sur charges mensuelle de 1.500 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Le 15 octobre 2014, les parties ont conclu un avenant au contrat de bail aux termes duquel le contrat de bail conclu le 26 novembre 2009 est suspendu pour une période de trois années à partir du 1er septembre 2014.

La société SOCIETE2.) a réintégré les lieux loués en date du 1er septembre 2017.

Par courrier recommandé du 5 mars 2024, le SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail moyennant un préavis de 6 mois avec effet au 30 septembre 2024 en application de l'article 1762-11 du code civil.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 17 avril 2025, le SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail, aux fins de voir déclarer régulière la résiliation

intervenue le 5 mars 2024 avec effet au 30 septembre 2024 et pour voir condamner la société SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 500 euros par jours de retard.

Il demande encore à voir dire que depuis le 1er octobre 2024 la société SOCIETE2.) est occupante sans droit ni titre des lieux, voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 10.000 euros par mois et entendre condamner la société SOCIETE2.) au paiement de ce montant en tenant compte des paiements d'ores et déjà intervenus.

Le SOCIETE1.) demande enfin la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 241.628,93 euros au titre des charges, la somme de 5.000 euros au titre d'indemnité de procédure, ainsi que les et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

Le SOCIETE1.) soutient que la résiliation du contrat de bail intervenue suivant courrier du 5 mars 2024 avec effet au 30 septembre 2024 serait régulière et valable, de sorte qu'il y aurait lieu de déclarer la société SOCIETE2.) occupante sans droit ni titre depuis le 1er octobre 2024 et de la condamner à déguerpir des lieux loués.

Il demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 241.628,93 euros au titre des arriérés de charges locatives et d'un montant mensuel de 10.000 euros au titre d'indemnité d'occupation, déduction faite des montants payés depuis le 1er octobre 2024.

A l'audience des plaidoiries du 2 décembre 2025, le SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement à la somme de 243.832,40 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société SOCIETE2.) conteste la demande en faisant valoir que la résiliation intervenue suivant courrier recommandé du 5 mars 2024 ne serait pas valable en arguant que la réalité et le sérieux du motif de résiliation ne serait pas prouvé.

Elle conteste également les demandes en paiement tant dans leur principe que dans leur quantum.

La société SOCIETE2.) demande, à titre reconventionnel, la condamnation du SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité d'éviction correspondant à 6 mois de loyer, soit la somme de 40.475,10 euros, sinon la même somme à titre de dommages et intérêts en raison du caractère abusif de la résiliation.

Appréciation

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

D'emblée, le tribunal retient que le bail entre parties constitue un bail commercial alors que les surfaces données en location étant affectés à un usage commercial dans le chef de la société à SOCIETE2.) et non pas un bail à usage d'habitation.

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

1. La validité de la résiliation et le déguerpissement

Le SOCIETE1.) fait valoir avoir résilié valablement le contrat de bail conclu entre parties suivant courrier recommandé du 5 mars 2024 avec effet au 30 septembre 2024.

Il explique que dans un souci de revalorisation patrimonial et d'attractivité, il aurait décidé de changer l'affectation des lieux loués afin de redonner au bâtiment son identité de haut standing en tenant compte de son architecture en y exploitant une galerie d'art. il explique que les lieux loués offriraient une bonne visibilité vers l'espace public et que les développements urbains aux alentours des lieux ainsi que le « Kulturentweckelungsplang 2018-2028 » permettraient de rehausser le prestige de l'immeuble et son attractivité.

Le SOCIETE1.) expose que c'est pour ces motifs et en conformité avec des articles 1762-11, point 2 et 1762-7 du code civil, qu'il aurait décidé de résilier le contrat de bail conclu avec la société SOCIETE2.) à son échéance. Il aurait entrepris les démarches nécessaires en vue de l'exploitation de la galerie d'art, notamment en obtenant, en date du 24 octobre 2024, une autorisation de bâtir pour el changement d'affectation des lieux loués.

Il fait encore valoir qu'il aurait respecté le préavis contractuellement prévu et que le contrat de bail aurait été résilié avec effet à sa date d'échéance.

Il soutient que la société SOCIETE2.) occuperait toujours les lieux malgré une résiliation régulière. Il déclare s'opposer à tout sursis au déguerpissement en application de l'article 1762-9 du code civil motif pris que les conditions d'octroi ne seraient pas remplies. En effet, la société SOCIETE2.) ne se serait pas acquittée l'intégralité des charges locative. Par ailleurs, elle aurait disposé de suffisamment de temps pour trouver un autre immeuble, alors que son activité l'aiderait de par l'objet même, à savoir une agence immobilière.

La société SOCIETE2.) conteste la validité de la résiliation en faisant valoir que le motif avancé par le SOCIETE1.) ne serait pas fondé.

Elle fait plaider que l'activité envisagée par le SOCIETE1.) serait similaire à son activité, de sorte que le motif de résiliation avancée ne serait ni réel ni sérieux. Elle expose encore que la finalité des locaux resterait similaire à savoir l'exercice d'une activité commerciale. De plus, la résiliation serait abusive pour non-respect de son droit préférentiel au le renouvèlement du bail tel que prévu à de l'avenant au contrat de bail du 15 octobre 2024.

Le SOCIETE1.) maintien que la résiliation intervenue serait régulière en la forme et parfaitement valable alors qu'elle entend opérer un changement d'affectation des lieux loués.

Il expose qu'une agence immobilière et une galerie d'art ne sauraient être considérées comme des activités identiques.

Appréciation

Aux termes de l'article 1762-11 du code civil, *« Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :*

1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1er degré,
2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique,
3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué. »

Suivant courrier du 5 mars 2024, le SOCIETE1.) a résilié le bail entre parties avec effet au 30 septembre 2024 en les termes suivants :

…….

En l'occurrence le bailleur a résilié le bail au 30 septembre 2024, date d'échéance du contrat, au motif de l'abandon de la location aux fins d'activité identique (en l'exploitation d'une agence immobilière).

La société SOCIETE2.) estime que le motif fourni manquerait de sérieux et ne serait pas prouvé.

En cas de contestation par le locataire, la charge de la preuve de l'existence du motif de résiliation du contrat de bail commercial incombe au bailleur.

En l'espèce, le SOCIETE1.) verse en cause une lettre d'intention de location de surfaces pour l'installation d'une galerie d'art signée en date du 19 juillet 2024 avec la galerie PERSONNE1.), un échange de correspondance avec la galerie PERSONNE1.), des photographies des sculptures installées par la galerie PERSONNE1.), devant les lieux loués pendant l'Art Week 2024 et une autorisation de bâtir délivrée par la Ville de Luxembourg pour procéder aux travaux d'aménagement des lieux loués en vue de l'exploitation d'une galerie d'art.

Le tribunal retient dès lors que le SOCIETE1.) rapporte à suffisance de droit la preuve de son intention de procéder à un changement d'affectation des lieux loués.

Il y a encore lieu de relever que, contrairement à ce qui est soutenu par la société SOCIETE2.), une activité ne se caractérise pas uniquement par sa finalité, à savoir l'exercice d'une activité commerciale.

En effet, afin de déterminer si deux activités sont identiques ou non, il y a lieu de tenir compte d'une part de la nature de l'activité certes, mais également de la finalité de l'activité. Ainsi, l'exploitation d'une agence immobilière et d'une galerie d'art constitue à chaque fois une activité de nature commerciale, cependant la finalité de ces deux activités est différente.

En effet, l'exploitation d'une galerie d'art se caractérise par la gestion d'une entreprise culturelle qui consiste à découvrir, promouvoir et vendre des œuvres d tout en ', via l'organisation d'expositions, le marketing, la vente directe et en ligne, la gestion administrative (catalogues, assurances, etc.), et en bâtissant un réseau avec collectionneurs et institutions.

L'exploitation d'une agence immobilière consiste quant à elle à servir d'intermédiaire entre vendeurs et acheteurs (ou bailleurs et locataires) en gérant tout le processus : estimation du bien, prospection, commercialisation (annonces, visites), négociation, accompagnement juridique jusqu'à la signature chez le notaire, et gestion administrative, tout en générant des revenus via des commissions.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que bien que l'exploitation d'une agence immobilière et l'exploitation d'une galerie d'art constituent à chaque fois une activité de nature commerciale, leur finalité est différente.

Par conséquent, il ne saurait être question d'une activité similaire telle que le soutient la société SOCIETE2.). Le motif de résiliation avancé par le bailleur est dès lors fondé.

En résiliant comme il l'a fait, le bailleur a respecté les prescriptions de l'article 1762-11 du code civil, qui permet la résiliation au motif d'abandon de toute location aux fins d'activité identique.

Enfin, il y a lieu de relever que la résiliation est intervenue 6 mois avant l'échéance du contrat de bail et que le préavis de 6 mois conformément aux dispositions contractuelles.

Il découle de l'ensemble des développements ci-avant énoncés que la résiliation du bail commercial est valablement intervenue en date du 5 mars 2024, avec effet au 30 septembre 2024.

Compte tenu de la résiliation du bail commercial et en l'absence d'un nouveau contrat de bail commercial, la société SOCIETE2.) est à considérer comme occupante sans droit ni titre à partir du 1er octobre 2024.

Il y a par conséquent lieu d'ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du présent jugement, un délai plus élargi n'étant aucunement justifié.

Il n'y a cependant pas lieu d'assortir cette mesure d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, cette mesure ne se justifiant pas à l'heure actuelle.

2. <u>L'indemnité d'occupation</u>

Le SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation redue à la somme mensuelle de 10.000 euros et demande à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement de ce montant en tenant compte des paiements d'ores et déjà effectués correspondant au montant du loyer mensuel, à savoir la somme de 6.745,85 euros depuis le 1er octobre 2024.

Il demande dès lors la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 19.524,90 euros au titre d'arriérés d'indemnité d'occupation pour la période allant du 1er octobre 2024 jusqu'au jour du dépôt de la requête introductive d'instance.

La <u>société SOCIETE2.)</u> s'oppose à la demande et la conteste tant dans son principe que dans son quantum.

Appréciation

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut, d'une part, réclamer l'expulsion de l'occupant et, d'autre part, lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Novelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (LA HAYE ET VANKERCKHOVE - Novelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406 ; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

S'agissant de la fixation de l'indemnité d'occupation, il y a lieu de relever que celle-ci est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du chef de l'occupation des lieux par la personne qui y réside sans droit ni titre. Le propriétaire a dès lors droit à la perte résultant de cette occupation, étant précisé que l'indemnité est déterminée en fonction de la valeur locative de l'immeuble, sauf aux parties d'établir que le dommage est moindre ou supérieur (M. Harles, le bail à loyer, compte rendu de jurisprudence P. 31, n° 189).

L'indemnité d'occupation est fixée par le juge, sur base de son pouvoir d'appréciation souverain, en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, sans les charges, le loyer étant l'un des éléments d'appréciation du montant de cette indemnité, qui constitue non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais encore la compensation du préjudice causé au propriétaire du fait d'avoir été privé de la jouissance des lieux.

Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 20 février 2004, n° 85606).

En l'espèce, le SOCIETE1.) demande à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme mensuelle de 10.000 euros sans fournir la moindre justification à l'appui de sa demande.

En l'absence de renseignements quant à la valeur locative réelle de l'immeuble, l'ancien loyer convenu entre parties constitue le seul élément de référence dont le tribunal dispose, de sorte que l'indemnité d'occupation mensuelle est à fixer au montant de 6.745,85 euros.

La société SOCIETE2.) ayant continué à payer le loyer même après la fin du contrat de bail, il n'y a pas lieu prononcer de condamnation à son encontre.

3. Les charges locatives

Le SOCIETE1.) réclame le paiement de la somme de 241.628,93 euros au titre des charges locatives impayées.

A l'audience des plaidoiries du 2 décembre 2025, le FONDS DE COMPENSATION a augmenté sa demande en paiement pour la porter à la somme de 243.832,40 euros.

La société SOCIETE2.) conteste la demande en paiement des charges locative au motif que le montant réclamé serait disproportionné et surfait.

Elle explique que suite aux travaux réalisés le montant des charges aurait explosé sans que la surface louée n'ait changée. De plus le montant dont le paiement serait actuellement réclamé ne serait justifié par aucune pièce alors qu'aucun décompte ni pièce justificative ne serait versée en cause. Enfin, il ne serait pas établi que le bailleur aurait exposé ces frais dans l'intérêts du locataire.

Le SOCIETE1.) maintient sa demande et fait plaider que le montant réclamés serait prouvé à suffisance par les courriers adressés à la société SOCIETE2.) et versés en cause par cette dernière.

Appréciation

En donnant à bail, pour un loyer convenu, le bailleur ne s'engage pas, sauf convention contraire à fournir gratuitement ce qui est nécessaire ou utile à l'usage de la chose, quant aux commodités de l'occupation.

S'il délivre l'immeuble en état d'être chauffé ou éclairé, il n'est pas tenu de payer les frais de chauffage ou d'éclairage, ni la consommation d'eau, de gaz ou d'électricité. Le locataire s'acquitte de ces fournitures au profit de celui qui les lui livre, selon ses convenances personnelles. Si le bailleur en fait l'avance, remboursement lui est dû.

L'article 1728 du code civil fait devoir au preneur de payer, non seulement « le loyer », mais le « prix du bail », expression plus large. Il impose au locataire, même à défaut d'accord exprès, mais pour autant qu'il n'y ait usage contraire, les accessoires, complets et normaux du bail.

Incombent généralement au preneur dans les immeubles collectifs, outre les consommations relatives au chauffage, à l'électricité ou à l'eau notamment, dans la proportion des locaux loués : les frais d'entretien des parties communes, comme le nettoyage du corridor ou de l'escalier, la location des compteurs et la consommation d'électricité et de l'eau nécessaires aux parties communes ; les dépenses afférentes au chauffage des communs, à la force motrice des ascenseurs, monte-charges, souffleries et à leur entretien, à l'exception des frais nécessités par les grosses réparations, les frais d'entretien périodique des brûleurs à mazout et de la chaudière commune, les frais de vidange, l'entretien de l'antenne de télévision commune, des compteurs de chaleur placés sur les radiateurs de l'appartement, de l'inspection technique et de l'entretien de l'ascenseur, le nettoyage des vitres des locaux communs, la quote-part du propriétaire bailleur dans le salaire de la femme de ménage ou du concierge chargé de l'entretien (Les Novelles, n° 1178, p. 714).

Sauf en cas de dispositions légales contraires, il appartient aux parties contractantes de définir librement les charges qui sont imposées au locataire, et ce quand bien même elles porteraient sur des dépenses incombant normalement au bailleur, selon les principes généraux applicables au louage.

Le bailleur ne peut imposer au preneur que les seules charges expressément prévues dans le bail ou qui concernant l'usage et la jouissance du bien loué (Les Novelles, n° 1182, p. 718).

En l'espèce, il résulte des débats à l'audience que la répartition des charges se fait proportionnellement à la surface louée.

Le tribunal relève que le SOCIETE1.)^ne verse aucun décompte ni aucune pièce justificative à l'appui de sa demande, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier la période pour laquelle le paiement des charges est requis, ni de vérifier le bien-fondé de la demande.

Il y a lieu de rappeler qu'il appartient au propriétaire d'établir le principe et le quantum des frais incombant au locataire moyennant la production du décompte et des pièces justificatives afférentes, lorsque la créance affirmée de ce chef est contestée par le locataire (Tribunal

d'arrondissement de et à Luxembourg, 14e chambre, 9 mai 2017, numéro 181206 du rôle et références y citées).

A défaut de toute pièce justificative versée il y a lieu de rejeter la demande du SOCIETE1.) pour être non fondée.

4. <u>Les demandes reconventionnelles</u>

La <u>société SOCIETE2.)</u> demande, à titre reconventionnel, le paiement de la somme de 40.475,10 euros au titre d'indemnité d'éviction.

A titre subsidiaire, elle réclame des dommages et intérêts d'un montant de 40.475,10 euros en ce que la partie bailleresse n'aurait pas respecté son droit au renouvèlement préférentiel du bail et du caractère abusif de la résiliation.

Le SOCIETE1.) conteste les demandes au motif que la résiliation serait valablement intervenue.

Appréciation

Les demandes reconventionnelles sont recevables pour avoir été introduites dans le délai et les formes de la loi.

a) <u>L'indemnité d'éviction</u>

Aux termes de l'article 1762-12 du code civil stipule « *Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification :*

1. *si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ; ou*
2. *si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail. »*

Au vu des développements ci-avant énoncés dans le cadre de la demande principale desquels il résulte que la résiliation du bail est intervenue avec une justification valable (cf. point 1 ci-dessus), la demande de la société SOCIETE2.) en octroi d'une indemnité d'éviction est à dire non fondée.

b) <u>Les dommages et intérêts</u>

Il y a lieu de constater d'emblée que la société SOCIETE2.) n'indique aucune base légale à l'appui de sa demande en allocation de dommages et intérêts.

En vertu des dispositions de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, il incombe au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Au regard de l'argument de la société SOCIETE2.) consistant à dire que la résiliation présenterait un caractère abusif, le tribunal retient qu'elle entend base sa demande en octroi de dommages et intérêts sur l'abus de droit au sens de l'article 6-1 du code civil.

En vertu de l'article 6-1 du code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

Ainsi l'article 6-1 précité constitue un correctif exceptionnel apporté à la mise en œuvre des droits et un moyen de faire respecter positivement la fonction sociale des droits. Ce que le texte entend sanctionner, de façon directe, sans recours forcé et artificiel à la notion de faute quasi-délictuelle, c'est l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents de tiers par un détournement de leur fonction sociale (Cour d'appel 5 mai 1993, Pas. 29, 241).

Le bailleur peut être tenu à des dommages et intérêts s'il donne le congé de manière abusive ou intempestive, manifestement dans l'intention de nuire. Il peut donc y avoir abus de droit ; mais il s'agit là de situations exceptionnelles et d'abus de droit caractérisé (La Haye & Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, les baux en général, éd. Larcier, 2e édition, 2000, n° 332).

Il s'agit d'une théorie correctrice, d'un ultime remède lorsque l'équité est gravement lésée. Les exigences de la sécurité juridique imposent qu'elle soit cantonnée strictement dans cette fonction et qu'elle n'aboutisse pas systématiquement à interférer avec l'usage des droits légaux contractuels (La Haye & Vankerckhove, op. cit., n° 389 ter, observations de SOCIETE3.)).

Le seul fait que le présent tribunal n'ait, pour des motifs qui lui sont propres, pas pris en compte les motifs de résiliation mis en avant par la bailleresse n'équivaut cependant pas à établir ipso facto une intention malveillante respectivement une intention de nuire dans son chef.

La société SOCIETE4.) ne détaille pour le surplus pas autrement le reproche fait à la bailleresse de ne pas avoir donné suite à une proposition d'accord amiable de sa part.
Il découle de ces développements qu'une indemnisation sur base d'un abus de droit est à écarter.

La société SOCIETE4.) ne se prévalant pas d'une autre base légale, sa demande est à déclarer non fondée.

Par adoption des développements faits ci-dessus sous le point 1, le motif consistant dans l'abandon de toute location aux fins d'activité identique, est légitime et conforme à l'article 1762-11 du code civil pour également justifier le refus à la demande en renouvellement.

La demande en indemnisation de la société SOCIETE2.) est partant à rejeter dans son intégralité.

5. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>Les indemnités de procédure</u>

Le SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.500 euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE2.) n'est pas fondée.

Le SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

b) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

donne acte au SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande,

constate que le bail commercial conclu en date du 26 novembre 2009 a été valablement résilié en date du 5 mars 2024 avec effet au 30 septembre 2024 pour abandon de toute location aux fins d'activité identique,

dit que la société anonyme SOCIETE2.) SA est occupante sans droit ni titre des locaux loués sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1er octobre 2024,

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **3 (trois) mois** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** le SOCIETE1.) à faire expulser la société anonyme SOCIETE2.) SA ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la société anonyme SOCIETE2.) SA, frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par la société anonyme SOCIETE2.) SA au SOCIETE1.) à partir du 1er octobre 2024 au montant de 6.745,85 euros,

dit non fondée la demande du SOCIETE1.) en paiement des arriérés d'indemnité d'occupation et en déboute,

dit non fondée la demande du SOCIETE1.) en paiement des charges locatives et en déboute,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA tendant à l'obtention d'une indemnité d'éviction et en déboute,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA tendant à l'obtention de dommages et intérêts et en déboute,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

dit non fondée la demande du SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.

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

Séverine LETTNER	**Tom BAUER**
Juge de paix	**Greffier**