Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 532/26
Dossier no. L-BAIL-439/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 9 FEVRIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,
défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Esbelta DE FREITAS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 12 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 7 juillet 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 janvier 2026, lors de laquelle Maître Esbelta DE FREITAS se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Bob BIVER se comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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 a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 12 mai 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 164.062,58 euros à titre d'indemnités d'occupation et la somme de 89.488,68 euros à titre d'indemnité de relocation, à chaque fois avec les intérêts légaux, à majorer de trois points, à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. La requérante demande à voir enjoindre à la défenderesse à lui restituer les quatre clés des quatre portes arrière, les deux clés de la porte d'entrée, les deux clés du local à poubelle ainsi que les quatre badges de la porte du garage, sous peine d'une astreinte de 500,- euros par jour de retard.

La requérante sollicite en tout état de cause une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 2.500,- euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 29 mars 2012, elle avait donné en location à la société SOCIETE2.) S.A. une surface de bureaux de 201 m² (et d'une terrasse de 94,5 m²) située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) ainsi qu'une surface d'archives de 145 m² au sous-sol -1 et sept emplacements de parkings extérieurs, le tout moyennant paiement d'un loyer mensuel HTVA et hors charges de 10.000,- euros pour les bureaux, terrasses et archives et de (7 x 80€ =) 560,- euros pour les emplacements de parking, soit un montant mensuel total de 10.560,- euros HTVA et hors charges, payable le premier jour de chaque mois.

Elle fait valoir que suivant jugement n° 2356/24 du 8 juillet 2024, le tribunal de paix de Luxembourg a prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de la société SOCIETE2.) S.A. et l'a condamnée à déguerpir dans un délai de quarante jours suivant la notification du jugement.

Elle soutient que par acte d'appel du 16 août 2024, la société SOCIETE2.) S.A. a relevé appel limité du prédit jugement en qu'il l'a condamnée à constituer une garantie bancaire à première demande d'un montant de 42.240,- euros au profit de la bailleresse. Elle précise que le prédit jugement n'a pas été frappé d'appel en qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du bail, de sorte qu'il serait coulé en force de chose jugée à cet égard.

La requérante explique que le prédit jugement ayant été notifié à la partie défenderesse en date du 10 juillet 2024, celle-ci aurait dû quitter les lieux au plus tard pour le dimanche 18 août 2024. Or, la partie défenderesse n'aurait toujours pas restitué l'intégralité des clés, notamment celles des quatre portes arrière, les deux clés de la porte d'entrée, les deux clés du local à poubelle ainsi que les quatre badges de la porte du garage. Elle affirme qu'en ce qui concerne les portes arrière, la partie défenderesse avait proposé de changer les quatre cylindres dans l'hypothèse où elle ne serait

pas en mesure de restituer les clés. Au jour du dépôt de la requête, aucune clé n'aurait été restituée ni les cylindres changés.

Elle reproche encore à la partie défenderesse de ne pas avoir retiré la barrière fermant l'accès aux parkings situés à l'arrière des parkings et de ne pas avoir vidé le local au sous-sol duquel elle avait été condamnée à déguerpir, ni le local commun avant le 31 octobre 2024. Elle n'aurait pas non plus dégagé les plantes qu'elle avait plantées devant la vitrine du local commercial et qui obstruent complètement la vitrine dudit local.

Elle explique que malgré courrier recommandé de mise en demeure du 28 octobre 2024, la société SOCIETE2.) S.A. continue à occuper illégalement une partie des lieux, de sorte qu'elle est à considérer comme occupante sans droit ni titre et redoit de ce chef une indemnité d'occupation à compter du mois de septembre 2024 pour réparer le préjudice subi du fait de la privation de la libre disposition des lieux. Elle réclame de ce chef la somme de (11 x 14.914,78 =) 164.062,58 euros pour la période de septembre 2024 à mai 2025.

La requérante sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil à hauteur de (6 x 14.914,78 =) 89.488,68 euros du fait qu'elle est dans l'impossibilité de relouer l'immeuble.

A l'audience des plaidoiries du 19 janvier 2026, le mandataire de la société SOCIETE1.) S.A. conclut en premier lieu au rejet des deux fardes de pièces versées par le mandataire de la partie défenderesse le vendredi 16 janvier 2026 à 17:51 heures en soutenant qu'il a été dans l'impossibilité d'en discuter avec son client. Il donne à considérer que la requête a été déposée en date du 12 mai 2025, que le mandataire de la partie adverse s'est présenté pour sa partie dès le 7 juillet 2025, qu'il a sollicité la remise de l'affaire à la dernière audience au motif qu'il n'avait reçu que le recto de la requête et que l'affaire a été fixée péremptoirement à l'audience du 19 janvier 2026.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) S.A. soutient que la société SOCIETE2.) S.A. ne lui a toujours pas restitué l'ensemble des clés, dont notamment les clés des quatre portes arrière, les deux clés de la porte d'entrée, les clés du local poubelles ainsi que les badges du garage.

Elle soutient que ce n'est qu'après avoir envoyé une mise en demeure que la société SOCIETE2.) S.A. a vidé les archives en date du 31 octobre 2024 et a enlevé la barrière, installée sans en avoir reçu l'autorisation, en date du 15 décembre 2024.

Elle fait valoir que le défaut de remise de l'intégralité des clés et badges la prive de la libre disposition des lieux et qu'elle réclame une indemnité d'occupation mensuelle équivalant au loyer convenu entre parties.

Elle affirme que dès le 28 octobre 2024, elle a mis en location les lieux et que ce n'est qu'à partir du 1er juin 2025 qu'elle a pu relouer une partie (environ 86 m²) à la société SOCIETE4.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 5.214,- euros.

Sur question du tribunal, elle explique que pour ce faire, elle a changé les clés de ce local.

Elle demande acte qu'elle augmente sa demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation pour la totalité des lieux jusqu'au 31 mai 2025, à savoir neuf mois (septembre 2024 à mai 2025),

au montant total de (9 x 14.914,78 =) 134.233,02 euros et qu'elle réclame pour les mois de juin 2025 à janvier 2026 une indemnité d'occupation partielle de [8 x (14.914,78 – 5.214) =] 77.606,24 euros en déduisant le loyer qu'elle reçoit pour le local reloué.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait retenir qu'il n'y a pas occupation sans droit ni titre totale jusqu'au 1er juin 2025 et partielle jusqu'au jour des plaidoiries, elle réclame une indemnité d'occupation totale jusqu'au 15 décembre 2024, date à laquelle le sous-sol a été vidé et la barrière enlevée.

En tout état de cause, elle maintient sa demande en paiement à titre d'indemnité de relocation alors que le bail a été résilié prématurément par la locataire et qu'elle n'a pas pu relouer les lieux de suite ainsi que sa demande en restitution des clés sous peine d'une astreinte et en allocation d'une indemnité de procédure.

Pour autant que de besoin, elle formule une offre de preuve par témoins rédigée comme suit :

« *En date du 30 aout 2024, s'est tenue une réunion en vue de l'état des lieux des locaux loués par SOCIETE2.) S.A. Etaient notamment présents pour SOCIETE2.) S.A., Madame PERSONNE1.), la compagne de Monsieur PERSONNE2.) et Monsieur PERSONNE3.), son beau-père.*

Les parties présentes ont constaté que les lieux loués ne pouvaient pas être restitués à SOCIETE1.) S.A., qui ne pouvait pas en reprendre la jouissance.

En effet, la barrière installée par SOCIETE5.) S.A. et qui empêchait l'accès au parking arrière dont toutes les places appartiennent à SOCIETE1.) S.A. n'avait pas été retirée et était fermée. Madame PERSONNE4.) a déclaré qu'elle serait retirée la semaine suivante.

Les plantes que SOCIETE3.) avait plantée devant la vitrine des locaux loués et l'obstruaient n'avaient pas été enlevées. Madame PERSONNE4.) a déclaré qu'elles seraient enlevées la semaine suivante.

Les clefs des cylindres qui fermaient les 4 portes à l'arrière des locaux loués étaient manquantes, ainsi que les deux clefs de l'entrée de l'immeuble permettant l'accès au sous-sol, les deux clefs du local à poubelles et les quatre badges du garage. D'ailleurs, Monsieur PERSONNE3.) a reconnu devant témoins le 30 août 2024 avoir les clefs des 4 portes arrière mais ne plus savoir où il les avait mises. Monsieur PERSONNE5.) et Madame PERSONNE4.) se sont engagés devant témoins à remettre toutes les clefs et badges, la semaine suivante, sinon à procéder au remplacement de ces cylindres si Monsieur PERSONNE5.) ne retrouvait pas les clefs.

Les deux portes d'entrée des surfaces commerciales, donnant sur la rue, étaient difficiles à ouvrir et frottaient au sol. Madame PERSONNE4.) a déclaré qu'elle ferait venir des ouvriers pour faire le nécessaire afin que les portes s'ouvrent.

Un des locaux loués au sous-sol à titre d'archive n'était pas non plus vidé.

Monsieur PERSONNE6.) a clairement déclaré devant les personnes présentes que le loyer resterait dû, tant qu'il ne pourrait pas récupérer intégralement le local loué à SOCIETE2.). Il a précisé que cela voulait dire qu'il devait récupérer le local au sous-sol totalement vidé des archives de SOCIETE2.), recevoir toutes les clefs, avoir une vue dégagée sur la vitrine, avoir un accès libre au parking et des portes d'entrée qui fonctionnent correctement.

Le local au sous-sol n'a été libéré qu'en date du 31 octobre 2024, sans préjudice quant à la date exacte.

La barrière à l'arrière du parking, installée par SOCIETE2.) S.A., et qui en fermait l'accès n'a été retirée que le 15 décembre 2024, sans préjudice quant à la date exacte et SOCIETE1.) S.A. a pu alors accéder librement à ses parkings sans risque de s'y retrouver enfermée.

Malgré la résiliation du contrat de bail, les parkings ont continué à être utilisés par le personnel de SOCIETE2.) S.A. qui travaille dans les locaux situés à l'étage, dès le mois d'août 2024, sans préjudice quant à la date exacte.

Encore aujourd'hui et malgré la pose de bornes anti-stationnement en date du 21 mai 2025 par SOCIETE1.) S.A., des véhicules PERSONNE7.) se garent devant ces bornes, empêchant le stationnement.

SOCIETE1.) S.A. a dû faire elle-même retirer les plantes au mois d'octobre 2024, sans préjudice quant à la date exacte, face aux commentaires des personnes venant visiter les locaux à louer et qui indiquaient ne pas vouloir un local dont la vitrine commerciale ne se voyait pas de la rue.

A ce jour, SOCIETE1.) S.A. n'a toujours pas les clefs manquantes que SOCIETE2.) refuse de lui remettre.

Malgré la mauvaise volonté affichée par SOCIETE2.) S.A., qui refusait de permettre à SOCIETE1.) de récupérer la jouissance intégrale des locaux loués, cette dernière a néanmoins mis en location les locaux loués dès le mois d'octobre 2024, sans préjudice quant à la date exacte, auprès de l'agence immobilière SOCIETE6.) S.A. qui a diffusé son annonce sur plusieurs sites internet dont celui d'SOCIETE7.).lu.

Un locataire a été trouvé pour une partie des locaux loués, à savoir le local commercial de 96 m2 en date du 6 mai 2025 avec effet au le juin 2025. A ce jour, le reste de la surface locative n'est toujours pas loué. »

La société SOCIETE2.) S.A. soulève en premier lieu le libellé obscur de la requête en soutenant que la requérante demande à se faire indemniser deux fois le même préjudice dans des procédures séparées et qu'elle a déjà été déboutée en première instance d'une de ces demandes. Elle soutient que depuis l'état des lieux de sortie du 30 août 2024, les lieux ne sont plus occupés et qu'il n'y a pas appel sur la question de la résiliation. Elle affirme ne pas comprendre pourquoi la requérante réclame une indemnité d'occupation, respectivement une indemnité de relocation après la remise des clés.

Elle conclut ainsi à la nullité de la requête et sollicite une indemnité de procédure de 2.500,- euros.

A titre subsidiaire, elle conclut au rejet de la demande adverse tendant au rejet des pièces en affirmant qu'il s'agit en grande majorité de pièces connues par la société SOCIETE1.) S.A..

Elle demande ensuite au tribunal de prononcer la surséance à statuer tant que la procédure d'appel du jugement n°2356/24 du 8 juillet 2024 n'est pas toisée. Elle soutient qu'en appel, il peut y avoir

des demandes additionnelles et reconventionnelles, de sorte que les plaidoiries ne porteront pas nécessairement que sur la garantie bancaire. En tout état de cause, la société SOCIETE1.) S.A. aurait déjà formulé une demande en paiement à titre d'indemnité de relocation dans le cadre de la première procédure qui aurait été déclarée irrecevable, de sorte qu'une telle demande pourrait être reformulée en appel.

Quant au fond, la société SOCIETE2.) S.A. affirme que depuis l'état des lieux de sortie du 30 août 2024, elle n'occupe plus les lieux et que la partie adverse en a la libre disposition. Elle renvoie à ses pièces concernant la remise des clés et elle fait valoir que la partie défenderesse ne conteste pas que les archives ont été vidées et que la barrière a été enlevée, mais elle déclare ne pas connaître les dates exactes.

Elle conclut ainsi au rejet des demandes en paiement à titre d'indemnité d'occupation.

Elle donne encore à considérer que la partie adverse a mis le bien en location dès le mois d'octobre 2024, de sorte qu'elle en a nécessairement eu la jouissance et ne saurait prétendre ne pas disposer des clés.

Elle souligne finalement que la partie adverse n'a jamais fait exécuter le déguerpissement en bonne forme avec le titre, c'est-à-dire le jugement n°2356/24 du 8 juillet 2024, dont elle dispose.

Elle conteste encore la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation en soutenant que le bien a été reloué. Elle reproche encore à la partie adverse de ne pas verser le contrat de bail, de sorte qu'il ne serait pas possible de vérifier la date de début de location, l'objet du bail et le loyer convenu.

Elle conclut au rejet de l'offre de preuve par témoin pour défaut de pertinence et de précision.

Elle demande à titre reconventionnel la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à lui payer le montant de 15.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et une indemnité de procédure de 2.500,- euros.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut au rejet du moyen tiré du libellé obscur ainsi qu'au rejet de la demande en surséance. Elle soutient que l'appel n'a aucune incidence sur les demandes actuelles alors qu'il est strictement limité à la garantie locative

Elle conteste toutes les demandes de la société SOCIETE2.) S.A. formulées à son encontre.

Si le tribunal ne devait pas ordonner le rejet des pièces, elle souligne qu'elle n'a pas signé l'état des lieux de sortie et que la signature y figurant n'est pas celle de PERSONNE8.). Elle fait encore valoir que la pièce n°2 de la deuxième farde de pièces, concernant prétendue remise des clés, n'est pas signé par la société SOCIETE1.) S.A., mais par la société SOCIETE8.) S.A., étrangère au présent litige.

Motifs de la décision

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 29 mars 2012, la société SOCIETE1.) S.A. a donné en location à la société SOCIETE2.) S.A. une surface de bureaux de 201 m² (et d'une terrasse de 94,5 m²) située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) ainsi qu'une surface d'archives de 145 m² au sous-sol -1 et sept emplacements de parkings extérieurs, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 10.560,- euros HTVA et hors charges, payable le premier jour de chaque mois.

Suivant jugement n°2356/24 du 8 juillet 2024, le tribunal de paix de Luxembourg a, entre autres, :

- dit la demande au titre d'une indemnité de relocation irrecevable pour être prématurée,
- condamné la société SOCIETE2.) S.A. au paiement du montant de 166.987,56 euros à titre d'arriérés de loyers,
- condamné la société SOCIETE2.) S.A. à constituer une garantie bancaire à première demande d'un montant de 42.240,- euros au profit de la société SOCIETE1.) S.A. dans les 10 jours suivant la notification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500,- euros par jour de retard, ladite astreinte étant plafonnée à 15.000,- euros,
- prononcé la résiliation judiciaire du bail entre parties aux torts de la société SOCIETE2.) S.A. pour violation de ses obligations contractuelles,
- condamné la société SOCIETE2.) S.A. à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement,
- débouté la demande de la société SOCIETE1.) S.A. à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat,
- dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure.

Suivant acte d'appel du 16 août 2024, la société SOCIETE2.) S.A. a relevé un appel limité du prédit jugement en qu'il l'a condamnée à constituer une garantie bancaire à première demande d'un montant de 42.240,- euros au profit de la bailleresse au motif notamment qu'elle craint que la société SOCIETE1.) S.A. veuille se voir remettre cette garantie pour tout de suite la libérer afin de couvrir le prétendu dommage de relocation qu'elle conteste.

Quant au moyen du libellé obscur

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait *in concreto,* en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

En l'occurrence, il résulte clairement de la requête introduite par la requérante qu'elle reproche à la partie défenderesse de ne pas avoir restitué les lieux loués après le délai de déguerpissement lui accordé suivant le jugement n°2356/24 du 8 juillet 2024 et qu'elle réclame du fait de l'occupation sans droit ni titre de la partie défenderesse une indemnité d'occupation. Elle réclame par ailleurs une indemnité de relocation sur base de l'article 1760 du code civil pour réparer la perte de loyer subie.

Le tribunal retient ainsi que la requête est explicite et claire quant aux demandes formulées par la requérante, de sorte que la partie défenderesse a nécessairement dû comprendre la nature de la demande dirigée à son encontre et n'a pu se méprendre sur l'objet et le but de la demande dirigée contre elle.

L'exception de nullité de la requête pour libellé obscur est partant à rejeter.

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Quant à la demande de surséance à statuer

La surséance à statuer est le procédé qui consiste pour une juridiction à ne pas prendre une décision sur le litige dont elle est saisie en attendant l'intervention d'un événement futur, en principe certain dans sa survenance, mais plus ou moins éloigné dans le temps (PERSONNE9.), Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e éd., n° 954). Ce mécanisme peut être prévu par la loi ou être d'origine prétorienne.

Plus généralement, le sursis à statuer est prononcé en considération d'une bonne administration de la justice, notamment lorsqu'une décision à rendre dans le cadre d'une autre instance pendante est de nature à influer sur la solution de la contestation. Le juge saisi de cette contestation préfère suspendre l'instance en attendant la décision à intervenir.

Il s'agit d'un pouvoir discrétionnaire, dont les tribunaux fixent eux-mêmes au cas par cas la durée et les modalités. La jurisprudence se fixe elle-même comme ligne de conduite que la surséance ne peut être prononcée que dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice ou du bon déroulement de la procédure. La surséance, qui a nécessairement pour objet de rallonger la durée de la procédure, ne doit être prononcée que dans des situations clairement justifiées et justifiables sur base d'éléments d'appréciation concrets (T. HOSCHEIT, op. cit., n° 972 et 973).

Il est constant en cause que suivant jugement n° n°2356/24 du 8 juillet 2024, le tribunal de paix de Luxembourg a fait droit à toutes les demandes de la société SOCIETE1.) S.A., sauf à celles relatives à l'indemnité de relocation, aux frais et honoraires d'avocat et à l'indemnité de procédure.

Par son acte d'appel du 16 août 2024, la société SOCIETE2.) S.A. a uniquement relevé appel contre la condamnation à titre de garantie locative.

Il résulte de ses explications à l'audience qu'elle ne conteste pas la condamnation en paiement à titre d'arriérés de loyers ni la résiliation du bail prononcée à ses torts exclusifs. Elle affirme par ailleurs avoir quitté les lieux suite à la décision de justice.

Le tribunal en déduit que les seuls points sur lesquels la société SOCIETE1.) S.A. pourrait interjeter appel incident sont la demande en indemnité de relocation qui a été déclarée irrecevable par le jugement précité du 8 juillet 2024 ainsi que les demandes en paiement à titre de frais et honoraires d'avocat ainsi qu'à titre d'indemnité de procédure qui ont été déclarées non fondées.

Etant donné que dans la présente procédure, la société SOCIETE1.) S.A. réclame également une indemnité de relocation, il convient d'ordonner la surséance partielle en ce qui concerne cette demande dans l'attente de l'issue de l'instance d'appel pendante devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Pour le surplus, la décision à intervenir dans le cadre de la procédure d'appel n'a pas d'influence sur la demande à titre d'indemnité d'occupation formulée dans le cadre de la présente procédure, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la surséance à statuer en ce qui concerne cette demande.

Quant à la demande de rejet des pièces

Il convient de rappeler que, conformément à l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Aux termes de l'article 279, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, « *la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance* ».

L'article 282 du même code dispose que « *le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile* ».

La communication des pièces a pour objectif de porter à la connaissance de l'adversaire les documents écrits préexistants invoqués par le demandeur pour fonder ses prétentions ou par le défendeur pour arguer du rejet de la demande. Toute pièce qui n'est pas communiquée en temps utile est écartée des débats. L'appréciation du caractère utile de communication incombe à la juridiction saisie du litige. Cette communication doit se faire suffisamment tôt (PERSONNE9.), Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e éd., n° 954). Ce mécanisme peut être prévu par la loi ou être d'origine prétorienne, nos 592 et suivants).

En l'espèce, il résulte des explications fournies à l'audience que les deux fardes de pièces de la partie défenderesse ont été communiquées à la requérante le vendredi 16 janvier à 17:51 heures

pour l'audience du lundi 19 janvier 2026 à 15:00 heures, ce qui équivaut en pratique à une communication la veille de l'audience, étant donné que le samedi et le dimanche ne sont pas des jours ouvrables.

Le tribunal retient que cette communication tardive a empêché l'autre partie d'instruire correctement l'affaire et de prendre utilement position.

Une telle attitude, qui empêche le respect du principe de la contradiction, justifie le rejet des pièces tardivement communiquées.

Par conséquent, il y a lieu d'écarter les deux fardes de pièces pour communication tardive et pour non-respect du principe du contradictoire.

Quant au fond

La demande en paiement à titre d'indemnités d'occupation et la demande en restitution des clés et badges

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame les montants suivants :

- le montant de (9 x 14.914,78 =) 134.233,02 euros à titre d'indemnité d'occupation totale pour les mois de septembre 2024 à mai 2025),
- le montant de [8 x (14.914,78 – 5.214) =] 77.606,24 euros à titre d'indemnité d'occupation partielle pour les mois de juin 2025 à janvier 2026.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Il est de principe que si l'occupant continue à occuper les lieux après la résolution du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est 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.

L'indemnité d'occupation ayant un caractère indemnitaire, celle-ci n'est due que jusqu'à la libération effective des lieux. En conséquence, si le départ se produit au cours du mois, l'indemnité doit être calculée au *prorata temporis* du nombre de jours d'occupation sans droit ni titre.

En l'espèce, les parties ne remettent pas en cause la résiliation judiciaire du bail décidée par le tribunal de paix de Luxembourg dans le jugement n°2356/24 du 8 juillet 2024 aux termes duquel le bail a été résilié aux torts de la société SOCIETE2.) S.A. pour violation de ses obligations contractuelles.

Les parties sont en litige quant à la question de savoir à quelle date les lieux ont été restitués par la société SOCIETE2.) S.A. à la société SOCIETE1.) S.A..

Le tribunal rappelle que la preuve de la restitution des lieux incombe en principe à l'occupant des lieux. Il incombe néanmoins au bailleur de rapporter la preuve du nombre de clés remises en début de bail ainsi que d'éventuels défauts de jouissance en fin de bail.

Il résulte des explications fournies que les parties avaient convenu de dresser un état des lieux de sortie en date du 30 août 2024.

Il n'est pas contesté qu'à cet effet, une réunion a eu lieu en date du 30 août 2024, mais aucun état des lieux de sortie n'a été signé par les deux parties.

La société SOCIETE1.) S.A. reconnaît avoir reçu de la société SOCIETE2.) S.A. certaines clés, mais elle lui reproche de ne pas avoir restitué l'ensemble des clés, la privant ainsi de la jouissance des lieux.

Aux termes de la requête introductive, elle soutient que la société SOCIETE2.) S.A. reste en défaut de lui restituer les clés des quatre portes arrière, les deux clés de la porte d'entrée, les deux clés du local poubelle ainsi que les quatre badges de la porte du garage.

Il y a d'emblée lieu de noter qu'aucun état des lieux d'entrée n'est versé en cause, de sorte que le tribunal ignore quelles clés et autres moyens d'accès aux lieux loués ont été remis à la locataire en début de bail. Le contrat de bail initial et l'avenant sont également muets à cet égard.

S'il est certes vrai que dans son attestation testimoniale, PERSONNE10.) explique que lors de l'état des lieux de sortie en date du 30 août 2024 les portes arrière du bâtiment n'avaient pas de clés sur les serrures, il ne précise pas le nombre exact de portes. Il est partant faux de conclure que PERSONNE11.) aurait reconnu que la société SOCIETE2.) S.A. avait reçu quatre clés en début de bail.

En ce qui concerne les deux clés de la porte d'entrée qui n'auraient pas été restituées, il y a lieu de noter que dans le courrier recommandé du 28 octobre 2024, le mandataire de la société SOCIETE1.) S.A. a indiqué à la société SOCIETE2.) S.A. que « *les deux portes d'entrée sont toujours difficiles à ouvrir* », mais n'a pas dit que les clés n'avaient pas été restituées. Dans ce même courrier, il n'est pas non plus indiqué que des clés du local poubelles ou des badges de la porte du garage n'auraient pas été restitués.

Ce n'est que dans un courrier du 2 mai 2025, soit sept mois après l'envoi du courrier du 28 octobre 2025, que le mandataire de la société SOCIETE1.) S.A. met la société SOCIETE2.) S.A. en demeure de lui restituer les deux clés de la porte d'entrée, les deux clés du local à poubelle ainsi que les quatre badges de la porte de garage.

Compte tenu des éléments du dossier, il n'est pas établi qu'en début de bail, la société SOCIETE1.) S.A. avait effectivement remis les clés et badges, dont elle réclame actuellement la restitution, à la société SOCIETE2.) S.A..

Elle ne saurait partant reprocher à la société SOCIETE3.) le défaut de restitution de ces clés et badges et il convient de la débouter de sa demande tendant à leur restitution sous peine d'une astreinte.

Il résulte par ailleurs des explications fournies à l'audience que la société SOCIETE1.) S.A. affirme que les archives au sous-sol ont été vidés en date du 31 octobre 2024 et que la barrière a été enlevée en date du 15 décembre 2024.

La société SOCIETE3.) n'a pas pu confirmer ou infirmer les dates exactes concernant la date de vidage des archives, respectivement la date d'enlèvement de la barrière.

La société SOCIETE1.) S.A. déclare encore que les lieux ont été mis en location dès la fin du mois d'octobre 2024 et qu'à cet effet, elle a elle-même procédé au changement de certaines clés. Elle verse elle-même l'annonce de mise en location du local commercial datée du 28 octobre 2024.

En ce qui concerne la prétendue occupation des parkings après l'enlèvement de la barrière, le tribunal note que l'offre de preuve n'est pas suffisamment précise à cet égard, de sorte que cette prétendue occupation laisse d'être établie.

Il n'est pas non plus établi à suffisance que la société SOCIETE2.) S.A. a fait installer des bacs à fleurs ni que leur présence empêche la libre jouissance des lieux.

Compte tenu de ces considérations, il y a lieu de retenir que les lieux ont été intégralement restitués en date du 15 décembre 2024, de sorte que la demande en paiement d'indemnité d'occupation est à déclarer partiellement fondée pour la période du 1er septembre 2024 au 15 décembre 2024.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

La société SOCIETE1.) S.A. demande à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 14.914,78 euros, correspondant à l'ancien prix du bail. La société SOCIETE2.) S.A. n'a pas formulé de contestations quant au montant réclamé qui correspond au montant du dernier loyer tel que retenu dans le jugement précité du 8 juillet 2024.

En l'absence de tout autre élément d'appréciation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par la société SOCIETE2.) S.A. au montant mensuel de 14.914,78 euros.

Au vu de ces considérations, la demande en paiement de la société SOCIETE1.) S.A. est à déclarer fondée pour le montant total de [(3 x 14.914,78) + (14.914,78 ÷ 31 x 15) =] 51.961,17 euros à titre d'indemnités d'occupation pour la période du 1er septembre 2024 au 15 décembre 2024 avec les intérêts légaux à compter du 12 mai 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

Les autres demandes formulées par les parties

Vu la surséance à statuer en ce qui concerne la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation, il y a lieu de réserver la demande de la société SOCIETE1.) S.A. à titre de remboursement des frais et honoraires, la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) S.A. à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, les demandes respectives

des parties basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de même que la question des frais.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut finalement à l'exécution provisoire du jugement.

Conformément à l'alinéa 1er 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 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.

PAR CES MOTIFS

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

rejette le moyen de nullité pour libellé obscur,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

sursoit à statuer sur la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation, en attendant que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg ait statué sur le bien-fondé de l'appel interjeté contre le jugement du tribunal de paix de Luxembourg n°2356/24 du 8 juillet 2024,

dit la demande de surséance non fondée pour le surplus,

rejette les deux fardes de pièces communiquées tardivement par la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation,

dit la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation partiellement fondée pour la période du 1er septembre 2024 au 15 décembre 2024,

la **dit** non fondée pour le surplus,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **51.961,17 euros (cinquante-et-un mille neuf cent soixante-et-un euros et dix-sept cents)** avec les intérêts légaux à compter du 12 mai 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

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

réserve la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à titre de frais et honoraires d'avocat, la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI