Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 869/26
L-BAIL-551/25

Audience publique du 2 mars 2026

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

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, 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 son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par reconvention

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

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 10 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-551/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 11 août 2025 à 9h, salle JP 1.19.

Après deux remises contradictoires, l'affaire fut refixée à l'audience du 5 janvier 2026.

L'affaire fut décommandée et refixée à l'audience du 9 février 2026.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle Maître Morgane IMGRUND se présenta pour la partie demanderesse et Maître Didier SCHÖNBERGER se présenta 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 avait été fixé,

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

Par requête déposée en date du 10 juin 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 commercial, aux fins de voir dire que c'est à tort que la partie défenderesse refuse la restitution de la garantie locative d'un montant de 1.084,63 euros, de dire que les revendications de la partie défenderesse ne sont justifiées qu'en ce qui concerne le montant des frais de nettoyage intérieur d'un montant de 1.484,80 euros et en ce qui concerne le montant de l'indexation des loyers de 1.588,30 euros et qu'il y a partant lieu de condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de (21.084,63 - 1.484,80 - 1.588,30 =) 18.011,53 euros avec les intérêts de retard à compter du 31 janvier 2024, date conventionnelle de restitution de la garantie locative, sinon à compter du 9 juillet 2024, date de la demande de restitution, sinon à compter du jour du jugement à intervenir, le tout jusqu'à solde.

La requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail commercial signé en date du 15 mai 2012, ayant pris effet le 1er juin 2012 et modifié suivant avenant du 4 janvier 2018, elle a pris en location des locaux sis à L-ADRESSE3.) appartenant à la société SOCIETE2.) S.A.. Elle explique qu'aux termes de l'article 2.2. du contrat de bail, les parties ont convenu d'une garantie locative et qu'un état des lieux d'entrée contradictoire a été établi en date du 31 mai 2012.

La requérante fait valoir qu'au courant de l'année 2023, elle a résilié le contrat de bail par lettre de résiliation du 28 septembre 2028, avec un préavis de six mois avant son terme, venant à échéance le 31 mai 2024 et que comme le propriétaire avait trouvé un nouveau locataire à compter du 1er janvier 2024, la société SOCIETE3.), dont l'administratrice, PERSONNE1.), était déjà administratrice de la précédente locataire du 1er septembre 2008 au 1er septembre 2011, la société SOCIETE4.) S.A., elle a

accepté de quitter les lieux pour le 31 décembre 2023, étant entendu cependant qu'en raison de l'indisponibilité de ses nouveaux locaux avant le mois de janvier 2024, son déménagement serait pratiquement concomitant avec l'emménagement du nouveau locataire alors que la remise des clés avait été prévue pour le 18 décembre 2023.

Elle explique qu'aux termes de la résiliation d'un commun accord signée entre parties, la société SOCIETE2.) S.A. s'est engagée à « *[rembourser] la caution dans un délai d'un mois après la fin de la cotitularité (31.12.2023), sous condition que l'état des lieux sortant soit conforme à l'état des lieux entrant compte-tenu de l'usure normale* ».

La requérante soutient que par courriel du 14 décembre 2023, la société SOCIETE2.) S.A. l'a informée que le nouveau locataire souhaitait récupérer certains meubles et elle affirme avoir été d'accord à laisser un certain nombre de meubles sur place. Elle donne à considérer qu'aucun état des lieux de sortie n'a été signé entre parties lors de la remise des clés le 18 décembre 2024, la bailleresse s'étant contentée de prendre des photos.

Elle affirme qu'en date du 3 janvier 2024, la société SOCIETE2.) S.A. l'a informée que le nouveau locataire souhaitait également récupérer des armoires qui se trouvaient auparavant à la cave des locaux ainsi que les autres meubles qui, suivant état des lieux signé le 31 mai 2012, se situaient dans les locaux lors de la prise à bail en 2012. Il soutient qu'un échange assidu s'en est suivi entre le 11 janvier 2024 et le 24 avril 2024 durant lequel elle a tenté d'identifier les meubles réclamés par le bailleur, mais qu'elle a dû en conclure que ceux-ci avaient dû être mis aux rebuts alors qu'ils devaient avoir au moins 16 ans d'âge s'ils étaient déjà présents lorsque le précédent locataire avait pris à bail les locaux.

Elle explique que par courriel du 24 avril 2024, la société SOCIETE2.) S.A. l'a informée que les travaux de remise en peinture, d'enlèvement de meubles laissés sur place pour le nouveau locataire, le nettoyage des locaux et la rénovation du gazon, y inclus de la hausse du loyer 2023 en raison de la variation de l'indice à la consommation s'élevaient au montant total de 22.025,43 euros et qu'après déduction de la garantie locative, elle lui facturerait un montant de 940.- euros.

Elle fait valoir que par courrier du 9 juillet 2024 de son mandataire, elle a contesté les frais mis à sa charge et que par courrier du 24 juillet 2024, le propriétaire a insisté qu'elle devait les assumer.

Elle soutient que par courrier de son mandataire du 10 octobre 2024, le propriétaire a été informé qu'elle avait retrouvé deux coffres-forts et deux chaises et qu'elle lui a proposé de les récupérer. Le propriétaire n'aurait cependant jamais répondu à cette proposition.

La requérante conteste devoir prendre en charge des frais de remise en état ainsi que des frais de remboursement pour des meubles mis à disposition alors que ceux-ci ont été jetés en raison de leur vétusté. Elle précise à cet égard qu'elle a occupé les locaux pendant douze ans et que les meubles mis à sa disposition par le propriétaire se trouvaient déjà sur place en début de bail et qu'il résulte des explications du propriétaire qu'ils avaient déjà servi au précédent locataire. Elle précise que la durée de vie moyenne de meubles de bureau peut être estimée à largement dix années, de

sorte que ces meubles ont valablement pu être jetés pour cause de vétusté avant la fin du bail.

Elle donne encore à considérer qu'aucune description de ces meubles n'était jointe à l'état des lieux établi le 31 mai 2012, de sorte qu'il lui a été difficile sinon impossible de retrouver les meubles listés dans l'état des lieux, d'autant plus qu'avec le changement du personnel, personne ne se souvenait des meubles présents en début de bail.

La société SOCIETE5.) S.A. estime ainsi qu'elle ne doit aucun dédommagement pour les meubles non restitués en raison de leur perte pour cause de vétusté. En ce qui concerne les deux chaises retrouvées, il suffirait à la société SOCIETE2.) S.A. ou à son nouveau locataire de prendre contact pour en organiser la restitution.

A titre subsidiaire, la requérante demande au tribunal de retenir que la valeur des meubles en fin de bail était quasi inexistante, compte tenu de leur âge ainsi que de l'usure normale.

Compte tenu de ces considérations, la requérante est d'avis qu'aucun montant ne saurait être retenu de la garantie locative de ce chef.

En ce qui concerne les coffres-forts, la requérante soutient qu'il ressort de l'état des lieux d'entrée du 31 mai 2012 que des coffres-forts étaient installés dans les bureaux 1, 2, 5 et 9 des locaux. Il résulterait des explications données par le mandataire du propriétaire que les coffres-forts des bureaux 2 et 9 sont toujours sur place et elle soutient que les coffres-forts des bureaux 1 et 5 ont été emportés par mégarde.

Elle fait valoir que l'état des lieux d'entrée du 31 mai 2012 ne comprend pas de photos desdits coffres-forts et que le propriétaire n'en a pas fourni pour pouvoir les identifier. Elle explique qu'elle n'a pu les identifier parmi les meubles emportés que par élimination (après avoir vérifié sa comptabilité et avoir pu retrouver les factures des coffres-forts qu'elle avait elle-même acquis) et qu'elle a adressé les photos des coffres-forts identifiés par courrier du 10 octobre 2024 en offrant, pour autant qu'il s'agissait bien des coffres-forts emportés par erreur, de les restituer. Elle affirme que le propriétaire n'a pas répondu à cette proposition.

Elle offre toujours de restituer ces deux coffres-forts si tel est le souhait du propriétaire et de son nouveau locataire et elle précise qu'il suffit de prendre contact avec elle pour organiser le transfert. Elle conteste dès lors qu'il ait lieu à indemnisation de ce chef.

A titre subsidiaire, si le propriétaire ne souhaite pas récupérer les coffres-forts, elle estime qu'il y a lieu de les considérer comme abandonnés sans contrepartie ni indemnisation, sinon valorisés à leur valeur réelle lors de la fin du contrat de bail. Il résulterait à ce titre des explications mêmes du propriétaire que lesdits coffres-forts ont été installés par l'ancien occupant des locaux, la société SOCIETE6.) S.A. (entretemps radiée), qui d'après les informations déposées au Registre de Commerce et des Sociétés a occupé les locaux du 1 er décembre 1994 jusqu'au 1 er octobre 2008. Elle en déduit que ces coffres-forts devaient avoir à la fin de l'année 2023 entre 30 et 25 ans d'âge.

A ce titre, elle note encore que suivant les règles d'amortissement fixées par les administrations fiscales française et allemande, les coffres-forts nouvellement acquis ont une durée de vie comptable de 20 à 23 ans, de sorte qu'en l'espèce, ils étaient en fin de vie à la fin du contrat de bail. Etant donné qu'ils n'avaient dès lors aucune valeur, le propriétaire ne saurait opérer une quelconque retenue sur la garantie locative.

La requérante conteste également devoir prendre en charges des frais d'enlèvement des meubles laissés sur place. Elle explique que le nouveau locataire avait en amont du déménagement demandé à récupérer un certain nombre de meubles, mais n'a fait parvenir la liste des éléments choisis que juste avant le déménagement, soit le jeudi 14 décembre 2023, alors que la remise des clés avait lieu le lundi 18 décembre 2023.

Elle affirme qu'à ce moment elle avait déjà convenu des meubles à déménager avec son entreprise de déménagement, de sorte qu'il lui a été impossible de se conformer aux demandes du nouveau locataire autrement qu'en laissant sur place les meubles qui ne seraient pas emportés dans les nouveaux locaux afin de laisser au locataire la possibilité de décider s'il entendait les garder ou non.

Elle soutient que le propriétaire a finalement décidé de son propre chef de faire porter les meubles que le nouveau locataire ne voulait pas à la déchetterie. Il semblerait qu'il avait initialement contacté le service d'hygiène de la SOCIETE7.) pour que celui-ci vienne débarrasser les meubles pour un prix forfaitaire de 20.- euros, mais qu'en raison de sa désorganisation il a dû contacter un service privé qui a facturé l'intervention en question à un montant bien supérieur à celui qui aurait été facturé par la ADRESSE4.). Elle conteste ainsi devoir prendre à sa charge ces frais.

La requérante conteste ensuite les frais de peinture et de menuiserie intérieure mis à sa charge. Elle fait valoir que dans un courriel du 24 avril 2024, le propriétaire a fait état de dégâts affectant « *le fond de certains placard [qui aurait] été arraché, la peinture murale, ainsi que celle de certaines portes et chambranles était en partie dans un état qui ne correspondait pas à de l'usure normale, des retouches avaient été faites avec une peinture ne correspondant pas à la peinture d'origine, des écrans avaient été fixés aux murs dans les bureaux 1 et 2, des panneaux avaient été fixés sur certaines portes, une console avait été fixée au mur dans le hall d'entrée, un passage avait été créé entre les bureaux 7 et 8, les WC avaient été affectés par des infiltrations d'eau, de sorte que les plaintes devaient être remplacées ainsi que le revêtement mural* »

Elle soutient que les photos prises lors de l'état des lieux de sortie du 18 décembre 2023 ne se réfèrent qu'aux trous et taches sur les murs, aux racks informatiques laissés sur place, à la console à l'entrée et à l'infiltration constatée aux toilettes et qu'aucune photo sur l'état des chambranles, des portes ainsi que du passage créé entre les bureaux 7 et 8 ne lui a été communiquée à l'époque. Elle conteste ainsi l'état « excédant l'usure normale » allégué par le propriétaire pour ne pas être établi.

En ce qui concerne l'état des revêtements muraux, elle ne conteste pas qu'ils ont du vécu, mais elle est d'avis qu'il ne résulte pas des photos transmises à la suite de l'établissement de l'état des lieux de sortie que l'état de ceux-ci excédait l'usure normale d'un bureau à des fins professionnelles après une utilisation intense pendant douze ans. Elle donne par ailleurs à considérer qu'il ressort de l'état des lieux d'entrée que des trous et dégâts étaient déjà présents lors de la prise de possession des locaux.

Elle conteste encore devoir prendre à sa charge les frais d'une remise à neuf suivant le devis versé en cause qui reprend le changement de tapisserie et la remise en peinture de l'intégralité des locaux et non pas seulement des éléments dont le propriétaire allègue un état dépassant l'usure normale.

En ce qui concerne la prise en charge des travaux de nettoyage, la requérante est d'accord de payer les frais de nettoyage de la société SOCIETE8.) suivant facture du 21 décembre 2023 pour un montant de 1.484,80 euros. Par contre, elle s'oppose à devoir prendre en charge les frais supplémentaires de l'intervention de la même entreprise du 3 février 2024 (donc presque deux mois après son départ) indiqués comme « nettoyage en maintenance » sans autre spécification alors qu'il n'est pas établi que ceux-ci aient été en relation avec l'état des locaux tels que remis en décembre 2024.

La requérante conteste encore les frais d'entretien du gazon mis à sa charge en soutenant que la photo prise lors de l'état des lieux de sortie fait le 20 décembre 2023 ne permet pas retenir un défaut d'entretien du gazon. Elle donne à considérer que sur les photos le gazon se trouve dans un état normal pour un mois de décembre. Elle donne encore à considérer que son exposition au nord a eu pour conséquence la formation de mousses en raison de l'absence de luminosité. Cette conséquence naturelle de la formation de mousses ne saurait cependant être reprochée au locataire auquel il n'appartient pas de prendre en charge les frais de scarification du gazon. Elle affirme qu'au vu du devis versé, la propriétaire entend mettre à sa charge des frais de nettoyage des plaques extérieures de la terrasse qui se trouvaient néanmoins d'un état d'usure normale sur la photo versée eu égard au fait que celles-ci sont quotidiennement exposées aux intempéries.

Elle est ainsi d'avis que l'état des extérieurs ne dépasse pas l'usure normale, de sorte que les frais ne doivent pas être mis à sa charge.

La requérante ne s'oppose finalement pas à l'indexation du loyer pour la période du 1er mars 2023 au 31 mars 2023 pour le montant de 1.588,30 euros.

Compte tenu de ces considérations, la requérante demande à se voir restituer la garantie locative, après compensation avec les frais de nettoyage et l'indexation du loyer, à hauteur de (21.084,63 - 1.484,80 - 1.588,30 =) 18.011,53 euros.

A l'audience des plaidoiries du 9 février 2026, la requérante maintient sa demande telle que formulée dans la requête.

La société SOCIETE2.) S.A. se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête.

Quant au fond, elle confirme que les parties étaient liées par un contrat de bail pendant douze années et qu'elles se sont arrangées pour que ce bail se termine prématurément le 31 décembre 2023. Elle fait valoir que la société SOCIETE1.) S.A. lui a remis une partie des clés le 18 décembre 2023 pour lui permettre de constater l'état des lieux sortant et de convenir avec la nouvelle locataire, la société B.S.I. S.A.,

des travaux à réaliser pour rendre possible l'entrée en vigueur du bail le 1er janvier 2024.
Elle affirme que lors de cette remise des clés, la société SOCIETE1.) S.A. avait laissé des dizaines de mètres cubes de meubles dont elle ne voulait pas et de déchets dans les lieux loués. Elle fait par ailleurs valoir que les locaux n'avaient été ni nettoyés ni entretenus, tant au niveau des murs que des sols et des espaces extérieurs, que les meubles sur mesure et encastrés, voire scellés avaient été en partie enlevés et/ ou endommagés, et que des meubles de collection, qui gagnent en valeur avec l'ancienneté et qui avaient été confiés à la locataire en début de bail, n'avaient pas été restitués.

Elle soutient qu'elle était a priori disposée à rembourser la caution à hauteur de 21.084,63 euros pour le 31 décembre 2023, sous condition toutefois que l'état des lieux sortant soit conforme à l'état des lieux entrant, compte tenu de l'usure normale.

Elle explique qu'elle n'a pas remboursé la caution en raison des frais qu'elle a dû exposer pour remettre les lieux en état afin de rendre possible l'entrée en vigueur du bail avec la nouvelle locataire le 1 er janvier 2024. Elle précise que vu qu'à la fin du mois de décembre 2023, en raison des fêtes de fin d'année, les entreprises étaient peu disponibles, une partie des travaux n'a été exécutée qu'en 2024, les samedis, afin de garantir la jouissance paisible des lieux loués à la nouvelle locataire.

Elle fait valoir que les défauts de conformité de l'état des lieux sortant avec l'état des lieux entrant ont été documentés par les pièces versées en cause.

Elle soutient que la société SOCIETE1.) S.A. ne conteste pas avoir laissé des dizaines de mètres cubes de meubles et déchets dans les lieux loués, outre les meubles limitativement énumérés dans un courriel du 14 décembre 2024 que la société SOCIETE9.) avait demandé à pouvoir reprendre. Elle affirme qu'aucun accord n'a été trouvé concernant les meubles non repris et qu'elle a dû se charger de leur enlèvement.

La société SOCIETE2.) S.A. explique qu'il a été convenu que les clés seraient remises le 18 décembre 2023 et que les discordances entre l'état des lieux entrant et celui de sortie, y non inclus l'usure normale, seraient photographiées par la propriétaire et envoyées à la locataire sortante avant le terme du bail à intervenir le 31 décembre 2023 et l'entrée en vigueur du nouveau bail le 1er janvier 2024, afin de documenter l'état des lieux sortants. Elle affirme que ces photos documentant l'état des lieux sortant ont été envoyées à la locataire sortante sous forme de 9 courriels le 20 décembre 2023, dans lesquels il aurait été précisé que « *Les photos annexées prises lors de la remise des clés du 18.12.2023 montrent les travaux de nettoyage nécessaires, entretien de la pelouse, remise en état du revêtement de sol, ainsi que les dégâts à la peinture dépassant une usure normale. En ce qui concerne les armoires du local d'archives, la nouvelle locataire demande à ce qu 'elles soient remises en place, en particulier avec les tiroirs d 'archivage papier vertical. J'ai fait appel à des entreprises pour le nettoyage et l'enlèvement du mobilier dont la locataire ne veut pas et attends des devis pour la remise en état de la peinture et du revêtement de sol.* »

Elle est ainsi d'avis que la société SOCIETE1.) S.A. était informée dès le 20 décembre 2023 du fait que la propriétaire faisait appel à des entreprises pour remettre les lieux

dans un état conforme à l'état des lieux entrant et pour enlever les meubles laissés sur place.

Elle fait valoir que si la locataire sortante avait préféré faire enlever ces meubles elle-même ou par une entreprise de son choix, il aurait suffi qu'elle en informe la propriétaire. Elle ne conteste pas avoir essayé de faire enlever les meubles par service d'hygiène de la SOCIETE7.) en vue de minimiser les frais, mais que ce service n'a pas pu intervenir avant le 1er janvier 2024, de sorte qu'elle a été contrainte de faire appel aux services dc la société SOCIETE10.).lu.

La société SOCIETE2.) S.A. explique que par courriel du 11 janvier 2024, elle a demandé à la locataire sortante que certains meubles et immeubles par destination qui se trouvaient dans l'objet du bail suivant l'état des lieux entrant du 31 mai 2012, soient remis en place, dont les armoires sur mesure du local d'archives, deux coffres-forts avec clés, cinq bureaux, six caissons, cinq chaises en tissus et deux fauteuils en cuir noir. Aux termes de l'état des lieux d'entrée du 31 mai 2012, les lieux loués comprenaient quatre coffres-forts, dont trois avec clés et un inutilisable car dépourvu de clé.

Elle soutient que lors de la remise des clés du 18 décembre 2023, il ne restait plus sur place qu'un seul coffre-fort avec clé et celui sans clé.

Malgré les échanges de correspondance entre parties, aucun meuble n'aurait été restitué par la locataire sortante.

Elle fait valoir que par courriel du 24 avril 2024, elle a rappelé à la locataire sortante leur accord en vertu duquel la garantie de 21.084,63 euros ne serait restituée dans le délai d'un mois sous la condition que l'état des lieux sortant soit conforme à l'état des lieux entrant, compte-tenu de l'usure normale. Elle explique que dans le même courriel elle a repris la liste des meubles disparus ainsi que les montants redus par la locataire sortante à la propriétaire en raison des travaux de remise en état rendus nécessaires en raison d'une usure des locaux et mobiliers intégrés dépassant une usure normale, à savoir le montant total de 20.437,13 euros, réparti comme suit:

- le montant de 1.877,91 euros pour l'enlèvement de meubles laissés sur place,
- le montant de 14.774,02 euros à titre de frais de remise en état de la peinture et des menuiseries d'intérieur,
- le montant de 1.484,80 euros à titre de travaux de nettoyage effectués le 21 décembre 2023 ainsi que le montant de 1.151,28 euros à titre de frais de nettoyage complémentaires,
- le montant de 1.149,12 euros à titre de frais d'entretien du gazon.

Elle explique qu'en ajoutant les montants dus en raison des fluctuations de l'index pour la période du 1er mars 2023 au 31 décembre 2023, à hauteur de 1.588,30 euros, elle a invité la société SOCIETE1.) S.A. de lui virer le montant de (22.025,43 – 21.084,63 =) 940,- euros.

Ce courriel serait resté sans réponse jusqu'au 9 juillet 2024, date à laquelle le mandataire de la locataire sortante a adressé une demande de remboursement de la garantie bancaire, à laquelle elle affirme avoir répondu de manière exhaustive le 24 juillet 2024.

Elle fait valoir que dans ce courrier du 24 juillet 2024, elle s'est encore réservée le droit de demander une indemnisation :

- pour la perte de jouissance soufferte par sa nouvelle locataire du fait des travaux ayant dû être réalisés pendant le bail,
- du fait que deux coffres-forts et des armoires d'archivage intégrées dans le local d'archives du sous-sol ont été enlevés et des meubles n'ont pas été restitués,
- du fait que la locataire sortante a enlevé la paroi de séparation des bureaux 7 et 8 et ne l'a pas remise en place avant de quitter les lieux,
- pour le coût de réfection lié à la peinture appliquée à de multiples endroits sur les parois murales et les portes de la peinture ne correspondant pas à la peinture d'origine, à la non remise en état des murs et portes après y avoir fixé des meubles, vis et autres, laissant sur place après son départ plusieurs mètres cubes de meubles.

La société SOCIETE2.) S.A. fait valoir qu'il résulte d'une attestation de Monsieur PERSONNE2.), qui travaillait également pour la société SOCIETE4.) S.A. lorsqu'elle était locataire des mêmes locaux, que les lieux loués comprenaient 4 coffres-forts ainsi que des armoires d'archives qui se trouvaient au sous-sol le long des murs, et que lorsque la société SOCIETE11.) S.A. s'est installée dans l'objet du bail, il a constaté qu'il manquait les 2 coffres-forts qui étaient fixés dans les bureaux 2 et 9 lors du précédent bail, ainsi que les armoires d'archives. Elle affirme avoir déposé une plainte pour vol contre la société SOCIETE1.) S.A. auprès du Parquet de Luxembourg le 26 septembre 2025. Aucune suite n'aurait encore été donnée par le Parquet de Luxembourg.

Compte tenu de ces développements, la société SOCIETE2.) S.A. demande au tribunal de débouter la société SOCIETE1.) S.A. de toutes ses demandes et elle demande, à titre reconventionnel, à la voir condamner à lui payer le montant de (37.415,01 – 21.084,63 =)16.330,38 euros ou tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou par expertise, augmenté des intérêts légaux à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde, pour les postes suivants :

- le montant de 4.497,- euros suivant devis de la société SOCIETE12.) du 24 juillet 2024 pour le remplacement des deux coffres-forts manquants,
- le montant de (6.652,33 - 759,75 =) 5.892,58 euros suivant devis de la société SOCIETE12.) du 9 avril 2024 pour le remplacement de 6 placards d'archives avec portes coulissantes et clés, 7 placards avec portes battantes et clés, à l'exception d'un placard dépourvu de clé qui avaient été montés sur mesure pour le local d'archives,
- le montant forfaitaire de 5.000,- euros auquel elle évalue forfaitairement la valeur des cinq bureaux, six caissons, cinq chaises en cuir noir et deux fauteuils en cuir noir non-restitués, sinon un montant à évaluer par voie d'expertise,
- le montant de 1.877,91 euros à titre de frais d'enlèvement par la société SOCIETE10.).lu suivant facture du 22 février 2024,
- le montant de 14 774,02.-euros à titre de frais de remise en état de la peinture et de remise en état de la menuiserie intérieure suivant devis de la société SOCIETE13.) du 2 janvier 2024,
- les montants de 1.484,80 euros et 1.151,28 euros à titre de frais de nettoyage suivants factures de la société SOCIETE8.) du 29 décembre 2023 et du 29 février 2024,

- le montant de 1.149,12 euros pour les frais d'entretien du gazon devis de la société SOCIETE8.) du 2 février 2024,
- le montant de 1.588,30 euros à titre d'arriérés d'index pour la période du 1er mars 2023 au 31 décembre 2023.

A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, la société SOCIETE2.) S.A. offre de prouver par l'audition du témoin PERSONNE1.), administratrice de la société SOCIETE9.), les faits suivants:
« *Lorsque B.S.I. S.A. a obtenu les clés des locaux sis à ADRESSE3.) plusieurs mètres cubes de meubles avaient été laissés sur place par SOCIETE14.) S.A. après son déménagement.*
Au début du mois de décembre 2023, B.S.I. S.A. avait donné son accord à Mr PERSONNE3.) de SOCIETE14.) S.A pour que sa société laisse sur place les meubles limitativement énumérés suivants :

- *le frigidaire encastré de la cuisine,*
- *le matériel informatique qui se trouvait dans le petit placard à gauche de la porte d'entrée et le rac informatique qui se trouvait dans le grand placard vis-à-vis de la porte d'entrée,*
- *le bureau brun clair avec son arrondi, visible sur la photo annexée au présent courriel sous l'intitulé Meubles 1 jpg »,*
- *le réfrigérateur gris, le meuble à tiroirs brun et la table haute ronde brune à pied unique, désignés par une flèche dans la photo versée en pièce 3.11 sous l'intitulé « Meuble 2.jpg »,*
- *une table et bancs extérieurs en bois.*

Lorsque B.S.I. a visité les locaux le 18 décembre 2023, sans préjudice quant à la date exacte, en prévision de l'entrée en vigueur de son bail le 1er janvier 2024, plusieurs mètres cubes de meubles appartenant à l'ancienne locataire encombraient les locaux, ainsi que les terrasses et le jardin.
B.S.I. S.A. n'avait pas convenu avec M. PERSONNE3.) qu'il laisse sur place d'autres meubles que ceux limitativement énumérés ci-dessus.
SOCIETE9.) a demandé à SOCIETE2.) S.A. que les locaux, terrasses et jardin soient libérés des meubles que l'ancienne locataire avait laissés sur place, à l'exception des meubles énumérés ci-haut.
Le local d'archives était anciennement pourvu d'armoires d'archivage que l'ancienne locataire a enlevés.
La société SOCIETE14.) S.A. avait laissé dans la cave, les détritus visibles dans la photo versée en pièce 3.11 et numérotée 3018.
Quant aux meubles de SOCIETE2.) S.A. enlevés par SOCIETE14.) S.A., Madame PERSONNE1.) connait les locaux de SOCIETE2.) S.A. dans la résidence ADRESSE5.) depuis 2008, car à l'époque elle travaillait pour la société SOCIETE4.) S.A. qui les a loués à partir du 1 er septembre 2008 jusqu 'au 1 er septembre 2011.
A l'époque, les ayant droit de SOCIETE4.) S.A. appréciaient que les locaux soient loués meublés.
Les meubles étaient de grande qualité et lorsque SOCIETE4.) S.A. a quitté les locaux, elle a acheté une partie du mobilier et SOCIETE9.) continue d'utiliser les meubles qu'elle a achetés à SOCIETE15.) S.A. en 2011.
Lorsque SOCIETE9.) s'est installée dans les locaux, elle aurait voulu pouvoir continuer d'utiliser les meubles qui meublaient les locaux ADRESSE3.) que SOCIETE4.) n'avait pas achetés en 2011 et qu'elle a laissés sur place à l'époque.

En particulier, SOCIETE4.) S.A. utilisait les coffres-forts qui se trouvaient sur place au terme de son bail avec SOCIETE2.) S.A.
Il y en avait 4, ils étaient respectivement fixés dans les bureaux respectivement numérotés 1, 2 5 et 9 dans le plan annexé à l'état des lieux entrants versé en pièce 3.10.
Celui qui était fixé dans le bureau numéroté 1 dans le plan annexé ne disposait pas de clé.
Lorsque SOCIETE9.) a obtenu les clés des locaux, les coffres-forts qui se trouvaient dans les bureaux 2 et 9 sur le même plan avaient été arrachés.
Le fond des placards dans lesquels ils avaient été fixés avaient été arrachés aussi.
Le coffre-fort en fonction qui a été laissé sur place dans le bureau numéroté 5 du même plan est quotidiennement utilisé par SOCIETE9.) qui a demandé à ce soient remis en place les deux coffres-forts qui ont été enlevés par la précédente locataire, sinon des coffres-forts qui offrent les mêmes fonctionnalités.
Les fonds de placards arrachés ont dû être remis à neuf par la propriétaire.
Quant au nettoyage des locaux, Madame PERSONNE1.) a demandé à SOCIETE2.) S.A. de faire intervenir une entreprise car ils étaient très sales.
Les placards n'avaient pas été lavés ni intégralement vidés.
Les châssis des fenêtres et portes ainsi que les volets et les garde-corps n'avaient pas été nettoyés depuis plusieurs années.
Les revêtements de sol intérieurs et les revêtements de sol extérieurs n'avaient pas été normalement entretenus non plus.
La société SOCIETE8.) a commencé le travail le 21 décembre 2023, avant que B. S.I. S.A. ne s'installe dans les locaux.
Après cette intervention, Madame PERSONNE1.) a demandé à la propriétaire une intervention complémentaire car une grande partie du travail n'avait pas été achevée.
Avant que la société SOCIETE16.) ne puisse revenir sur les lieux pour terminer le travail, il a fallu attendre le dégel (travaux de nettoyage au Karcher) et aussi que B.S.I. SA finalise l'aménagement des locaux afin que le revêtement de sol ne soit plus encombré par des cartons de déménagement.
Quant à l'état des peintures murales et des portes d'intérieur : lorsque B.S.I. SA. a obtenu les clés des locaux de SOCIETE2.) S.A. dans la résidence ADRESSE5.), les peintures murales et les portes n'étaient pas dans un état d'usure normale, ils étaient couverts de taches qui avaient été appliquées avec une laque brillante qui ne correspondait à la couleur mate qui avait été initialement appliquée.
Au niveau des portes, les dégâts ne correspondant pas à une usure normale.
De plus, la précédente locataire avait laissé sur place des meubles fixés aux murs dont 2 supports d'écran et 1 console.
SOCIETE9.) a demandé à la propriétaire de les enlever, ce qui a occasionné des dégâts à la peinture et au revêtement mural qui ont dû être remis en état. Des affiches avaient été collées sur les portes, occasionnant des dégâts.
Des vis avaient été fixées dans les murs.
Un chemin de câble avait été fixé sur un mur du bureau numéroté 8, une couleur avait été appliquée sur et à côté de ce chemin de câble.
Quant à l'état d'entretien du jardin, le gazon n'avait pas été entretenu depuis plusieurs mois, voire années. Il comportait plus de mousse que de gazon et il n'avait pas été tondu.
Avant d'accepter de prendre en charge l'entretien du gazon, SOCIETE17.)a demandé à la propriétaire de le remettre en état.

Pendant le bail de la société SOCIETE1.) S.A., entre les bureaux numérotées 7 et 8 dans le même plan, un panneau mural isolant phoniquement avait été enlevé.
SOCIETE9.) a demandé à SOCIETE2.) S.A. de remettre en place la paroi murale manquante avec des matériaux isolants phoniquement compatibles avec les parois en place.
Le WC des dames avait subi des dégâts des eaux.
Les travaux de remise en état nécessitèrent plusieurs interventions de l'entreprise de nettoyage, jardinage, menuisiers et peintres après obtention des clés par SOCIETE9.) mais en dehors des heures de bureau. »

La société SOCIETE2.) S.A. sollicite en tout état de cause l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de la partie adverse à tous les frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) S.A. conteste les demandes reconventionnelles tant en leur principe qu'en leur quantum, sauf celles relatives à l'indexation du loyer et à la première facture de nettoyage.

Elle explique être partie dans le délai convenu avec la bailleresse et qu'elle ne saurait être tenue responsable si la propriétaire n'a pas eu le temps d'accéder à toutes les demandes de la nouvelle locataire avant le 1er janvier 2024. Elle conteste avoir une quelconque obligation envers la nouvelle locataire et elle conclut au rejet de l'offre de preuve par témoins.

Motifs de la décision

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail commercial signé en date du 15 mai 2012, ayant pris effet le 1er juin 2012, la société SOCIETE2.) S.A. a donné en location à la société SOCIETE1.) S.A. un appartement à usage de bureaux, un jardin attenant aux bureaux ainsi que dix emplacements extérieurs de parking, dans un immeuble sis à L-ADRESSE6.).

Conformément aux termes de l'article 2.2. du contrat du bail, la société SOCIETE1.) S.A. a payé à la société SOCIETE2.) S.A. le montant de 21.084,63 euros à titre de garantie locative.

Ledit contrat de bail a été résilié par la locataire avec effet au 31 mai 2024 et les parties ont convenu d'un commun accord d'avancer la date de résiliation au 31 décembre 2023. Aux termes d'un document intitulé « *convention de résiliation de contrat de bail avant terme avec effet au 1er janvier 2024* », les parties ont convenu que la remise des clés interviendrait le 18 décembre 2023 et que « *La caution sera remboursée dans un délai d'un mois après la fin de la cotitularité (31.12.2023), sous condition que l'état des lieux sortant soit conforme à l'état des lieux entrant compte tenu de l'usure normale* ».

Il n'est pas contesté que la société SOCIETE1.) S.A. a remis les clés en date du 18 décembre 2023. Les parties n'ont cependant pas dressé d'état des lieux de sortie contradictoire lors de cette remise des clés.

En date du 20 décembre 2023, la société SOCIETE2.) S.A. a adressé à la société SOCIETE1.) S.A. des courriels avec des photos prises lors de la remise des clés tout en indiquant que ces photos montrent certains dégâts, que des meubles d'archivages devaient être remis en place et qu'elle ferait appel à des entreprises pour le nettoyage des lieux, l'enlèvement des meubles ainsi que pour la remise en peinture et du revêtement du sol.

En ce qui concerne la demande principale en remboursement de la garantie locative, le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par cette garantie, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il doit restituer le bien, réparer les éventuels dégâts locatifs ou en payer le coût. Il ne peut en cours de bail imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (PERSONNE4.) et PERSONNE5.), Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, p. 441 et 442 sub n°1165b et s.).

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, 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 PERSONNE6.), P31 n°2/2001, n°65).

En l'occurrence, la bailleresse s'oppose à la demande en soutenant que la locataire n'a pas restitué tous les meubles et a causé des dégâts locatifs et qu'elle a dû engager des frais supérieurs au montant de la garantie locative. A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) S.A. demande à voir condamner la société SOCIETE1.) S.A. au paiement des montants suivants :

- le montant de 4.497 euros à titre de frais de remplacement de deux coffres-forts,
- le montant de 5.892,58 euros à titre de remplacement de six placards d'archives sur mesure avec portes coulissantes et clés,
- le montant forfaitaire de 5.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour la non-restitution de cinq bureaux, six caissons, cinq chaises en cuir noir et deux fauteuils en cuir noir,
- le montant de 1.877,91 euros à titre de frais d'enlèvement de meubles laissés sur place,
- le montant de 14.774,02 euros à titre de frais de remise en état de la peinture et de la menuiserie intérieure de certains placards, murs, portes et chambranles,
- les montants de 1.484,80 euros et de 1.151,28 euros à titre de frais de nettoyage,
- le montant de 1.149,12 euros à titre de frais d'entretien du gazon.

La société SOCIETE2.) S.A. réclame par ailleurs, à titre reconventionnel, le montant de 1.588,30 euros à titre d'arriérés d'indexations du loyer pour la période du 1er mars 2023 au 31 décembre 2023.

La société SOCIETE1.) S.A. ne conteste ni les arriérés d'indexation à hauteur de 1.588,30 euros, ni les frais de nettoyage à hauteur de 1.484,80 euros, de sorte qu'elle est d'accord à voir déduire le montant de 3.073,10 euros de la garantie locative de ces chefs.

Les autres demandes reconventionnelles étant contestées, il convient, dans un souci d'ordre logique, de les analyser avant la demande principale.

Dans l'état des lieux d'entrée signée en date du 31 mai 2012, il est précisé que « *Les parties reconnaissent que le local de bureaux objet du bail conclu entre parties en date du 15 mai 2012 relativement aux biens immobiliers sis dans la résidence ADRESSE7.) n°ADRESSE3.) sont dans un bon état à l'exception des points ci-dessous énumérés :*
Les fenêtres sont dépourvues de stores.
Certaines tringles des anciens stores sont encore en place.
D'autres ont été enlevées et les trous de leurs fixations n'ont pas été rebouchés.
Certaines plaques des faux plafonds sont endommagées.
Des plaques de rechange sont à disposition du Preneur dans le local d'archives sis au rez-de-chaussée.

- *Bureau 1 : 2 ampoules de néons ne fonctionnent pas*
- *Bureau 2 : OK*
- *Bureau 3 : OK*
- *Bureau 4 : 1 poignée de placard ne fonctionne pas*
- *Bureau 5 : 1 poignée de placard ne fonctionne pas*
- *Bureau 6 : OK*
- *Bureau 7 : OK*
- *Bureau 8 : seuil de la porte de la terrasse endommagé*
- *Bureau 9 : 2 poignées de placard ne fonctionnent pas*

La robinetterie des deux WC est endommagée. »

Il résulte encore de cet état des lieux d'entrée que des coffres-forts étaient présents dans le bureau 1 (sans clés), dans le bureau 2 (avec 2 clés), dans le bureau 5 (avec 2 clés) et dans le bureau 9 (1 clé) et que dans le local d'archives, il y avait les placards suivants :

- 6 placards avec portes coulissantes avec chacun une clé
- 4 placards avec portes battantes avec chacun 2 clés
- 2 placards avec portes coulissantes avec chacun 1 clé
- 1 placard avec portes coulissantes sans clé

Il y est finalement précisé qu'il y avait 5 bureaux, 6 caissons, 5 chaises en tissu ainsi que 2 fauteuils en cuir noir.

Aucune photo n'est cependant annexée à l'état des lieux d'entrée.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel

de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 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 (Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 35323).

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 (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343).

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.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il 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 (Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n°8/2012).

Il appartient dès lors dans un premier temps au propriétaire d'établir les dégâts par lui allégués.

Le tribunal rappelle encore que le droit à indemnité du bailleur naît dès le départ du preneur si ce dernier n'a pas effectué les réparations nécessaires avant cette date. C'est le coût des réparations nécessaires qui est dû. Le preneur ne pourrait subordonner l'indemnisation des dégâts locatifs qui lui sont imputables à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur. La réparation des dégâts locatifs est due même si le locataire ultérieur prend envers le bailleur l'engagement de remettre les lieux en état. Les dégâts locatifs doivent en effet être estimés au moment de la restitution du bien. Si le juge doit évaluer, au moment où il statue, le montant de

l'indemnité qu'il alloue en raison de dégâts locatifs, il ne peut tenir compte, dans cette évaluation, des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci et au dommage en lui-même, qui auraient amélioré ou aggravé la situation du bailleur, tels que la revente de l'immeuble (Y. Merchiers, Le bail en général, n° 287, p. 227).

Il est constant en cause que la fin du bail, initialement prévue pour le 31 mai 2024, a été avancée d'un commun accord des parties au 31 décembre 2023, avec remise des clés le 18 décembre 2023, alors que le nouveau locataire, la société SOCIETE9.) souhaitait déménager dans les locaux pour le 1er janvier 2024, ce qui laissait peu de temps à la société SOCIETE1.) S.A. d'organiser son déménagement.

Il est par ailleurs un fait que l'administrateur de la nouvelle locataire (PERSONNE1.)) était également administrateur d'une précédente locataire (société SOCIETE4.) S.A.) des lieux loués de 2008 à 2011.

Par courriel du 14 décembre 2023, la société SOCIETE2.) S.A. a informé la société SOCIETE1.) S.A. que « *la société B.S.I S.A. m'a fait parvenir la liste de meubles que votre société peut laisser sur place si elle n'en a plus besoin après avoir libéré l'appartement de la résidence ADRESSE7.)* ».

Il s'agissait des meubles suivants :

- « *le frigidaire encastré de la cuisine,*
- *le matériel informatique qui se trouve dans le petit placard à gauche de la porte d'entrée et le rac informatique qui se trouve dans le grand placard vis-à-vis de la porte d'entrée,*
- *le bureau brun clair avec son arrondi, visible sur la photo annexée au présent courriel sous l'intitulé « Meubles1 jpg »*
- *le frigo gris, le meuble à tiroirs brun et la table haute ronde brune à pied unique, désignés par une flèche dans la photo annexée sous l'intitulé « Meuble 2.jpg »*
- *une table et banc extérieurs en bois.* »

Il résulte des explications fournies par les parties que les clés des lieux loués ont été remises en date du 18 décembre 2023 et qu'aucun état des lieux de sortie contradictoire n'a été établi.

En date du 20 décembre 2023, la société SOCIETE2.) S.A. a envoyé un courriel à la société SOCIETE1.) S.A. dans lequel elle lui a envoyé des photos prises lors de la remise des clés deux jours auparavant en indiquant que ces photos « *montrent les travaux de nettoyage nécessaires, entretien de la pelouse, remise en état du revêtement de sol, ainsi que les dégâts à la peinture dépassant une usure normale. »* Dans le même courriel, elle indique *« en ce qui concerne les armoires du local d'archives, la nouvelle locataire demande à ce qu'elles soient remises en place, en particulier avec les tiroirs d'archivage papier vertical. J'ai fait appel à des entreprises pour le nettoyage et l'enlèvement du mobilier dont la locataire ne veut pas et attends des devis pour la remise en état de la peinture et du revêtement du sol.* »

La société SOCIETE1.) S.A. n'a pas formulé de remarques concernant ce courriel et les photos prises par la bailleresse.

Il y a lieu partant d'examiner le bien-fondé des différentes demandes de la société SOCIETE2.) S.A. au vu des principes énoncés ci-dessus.

- remplacement des deux coffres-forts

La société SOCIETE2.) S.A. demande à voir condamner la société SOCIETE1.) S.A. au paiement du montant de 4.497,- euros à titre de frais de remplacement de deux coffres-forts situés dans les bureaux 2 et 9 en début de bail et emportés par la locataire en fin de bail. A l'appui de sa demande, elle verse un devis de la société SOCIETE18.) du 24 juillet 2024.

La société SOCIETE1.) S.A. s'oppose à cette demande en expliquant que lors du déménagement elle les a probablement emportés par erreur et qu'après les avoir identifiés, elle a envoyé des photos au mandataire de la partie adverse en date du 10 octobre 2024 aux fins d'identification et de récupération. Ce dernier ne se serait cependant jamais manifesté. A titre subsidiaire, elle estime que ces coffres-forts, qui étaient déjà dans les lieux loués en début de bail, sont largement amortis et sans valeur.

Dans l'état des lieux d'entrée, les coffres-forts ne sont pas autrement décrits quant à leur taille, marque et état d'usure. La société SOCIETE2.) S.A. ne fournit par ailleurs aucune photo ou une facture relative à l'acquisition de ces coffres-forts.

Le tribunal se doit par ailleurs de noter que lesdits coffres-forts ne figuraient pas sur la liste des meubles que la société SOCIETE9.) voulait récupérer et que dans le courriel précité du 20 décembre 2023, la société SOCIETE2.) S.A. ne fait pas non plus état de coffres-forts qui seraient manquants.

Ce n'est qu'en date du 11 janvier 2024 que la société SOCIETE2.) S.A. indique pour la première fois qu'elle aimerait récupérer, pour le compte de la société B.S.I. S.A., les coffres-forts qui se trouvaient dans les bureaux 2 et 9 en date du 31 mai 2012.

Il résulte des échanges de courriers versés en cause que la société SOCIETE1.) S.A. a retrouvé ces coffres-forts, qu'elle a envoyé des photos à la société SOCIETE2.) S.A. aux fins d'identification et qu'elle lui a proposé de les restituer.

Dans la mesure où la société SOCIETE2.) S.A. n'a pas répondu à cette offre et qu'elle a indiqué elle-même dans le courrier de son mandataire du 7 février 2025, que les coffres-forts ne s'usent pas, même après trente années d'utilisation, le tribunal retient qu'elle est malvenue de réclamer actuellement des dommages et intérêts alors qu'elle ne fournit aucune explication pourquoi elle ne souhaite pas récupérer les deux coffres-forts que détient la société SOCIETE1.) S.A..

La demande en paiement à titre de frais de remplacement de deux coffres-forts est partant à déclarer non fondée.

- remplacement des placards d'archives

La société SOCIETE2.) S.A. demande à voir condamner la société SOCIETE1.) S.A. au paiement du montant de (6.652,33 – 759,75 =) 5.892,58 euros à titre de frais de

remplacement de six placards d'archives sur mesure avec portes coulissantes et clés et de sept placards sur mesure avec portes battantes et clés, à l'exception d'un placard dépourvu de clé suivant devis de la société SOCIETE18.) du 9 avril 2024.

Il n'est pas contesté que les lieux loués comprenaient en début de bail des placards dans le local d'archives et qu'en fin de bail, ils n'y étaient plus. La locataire est partant tenue d'indemniser la bailleresse du fait de leur non-restitution.

En ce qui concerne la valeur des placards, il résulte des éléments du dossier que ces placards étaient déjà en place lors du bail de la précédente locataire, de sorte qu'ils n'étaient pas dans un état neuf lorsque la société SOCIETE1.) S.A. a loué le local.

En tenant compte de la vétusté des placards en début de bail ainsi que d'une usure normale pendant douze années de location, le tribunal fixe *ex aequo et bono* les frais de remplacement de ces placards à charge de la locataire au montant de 2.000,- euros.

- <u>remplacement du mobilier manquant</u>

La société SOCIETE2.) S.A. demande à voir condamner la société SOCIETE1.) S.A. au paiement de la somme de 5.000,- euros à laquelle elle évalue *ex aequo* les cinq bureaux, les six caissons, les cinq chaises en cuir noir et les deux fauteuils en cuir noir non restitués en fin de bail. A titre subsidiaire, elle demande à les voir évaluer par voie d'expertise.

Le tribunal se doit de noter que la société SOCIETE1.) S.A. ne conteste pas que ces meubles n'ont pas été restitués. Etant donné qu'ils ont été fournis en début de bail, la locataire est tenue d'indemniser la bailleresse du fait de leur non-restitution.

En ce qui concerne leur valeur, il est constant en cause que l'état des lieux d'entrée ne comprend pas de photos ou autres précisions à cet égard.

La société SOCIETE2.) S.A. ne rapporte pas la preuve qu'il s'agissait de prétendus « meubles de collection » et l'offre de preuve par témoins n'est pas non plus précise quant à la nature de ces meubles. S'il s'agissait effectivement de « meubles de collection », le tribunal note qu'il est étonnant qu'ils ne figuraient pas sur la liste des meubles que la société B.S.I. S.A. voulait récupérer.

A défaut d'une quelconque précision concernant lesdits meubles, il n'y a pas non plus lieu d'ordonner une expertise.

En tenant compte de la vétusté des meubles en début de bail ainsi que d'une usure normale pendant douze années de location, le tribunal fixe *ex aequo et bono* les frais de leur remplacement au montant de 1.000,- euros.

- <u>frais d'enlèvement des meubles laissés sur place</u>

La société SOCIETE2.) S.A. réclame le remboursement du montant de 1.877,91 euros qu'elle affirme avoir payé à la société SOCIETE10.).lu à titre de frais d'enlèvement des meubles laissés sur place par la locataire.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut au rejet de cette demande en soutenant que quatre jours avant la date prévue de son déménagement, la nouvelle locataire lui a fait parvenir une liste de meubles qu'elle voulait garder et que compte tenu du fait qu'elle avait déjà convenu des meubles à déménager avec son entreprise de déménagement, il lui a été impossible de se conformer aux demandes de la nouvelle locataire autrement que de laisser sur place les meubles qu'elle n'entendait pas emporter afin de laisser à la nouvelle locataire la possibilité de décider si elle voulait les garder ou non.

Elle donne encore à considérer que dans un premier temps, la société SOCIETE2.) S.A. avait prévu de contacter le Service d'Hygiène de la SOCIETE7.) qui récupère des meubles en vrac pour un prix forfaitaire de 20,- euros, mais qu'en raison de la désorganisation de bailleresse et de la nouvelle locataire, ce service n'a pas pu être contacté à temps.

Il résulte des photos versées au dossier que la société SOCIETE1.) S.A. a laissé une importante quantité de meubles et objets divers dans les lieux loués.

Le tribunal est d'avis que fait que la société B.S.I. S.A. ait demandé à pouvoir garder certains meubles n'a pas pu influencer le déroulement du déménagement alors que la société SOCIETE1.) S.A. a nécessairement dû indiquer un volume approximatif des meubles à déménager lorsqu'elle a contacté la société de déménagement.

Il n'est pas établi que la société SOCIETE9.) ait demandé à pouvoir garder d'autres meubles que ceux relevés dans la liste annexée dans le courriel précité du 14 décembre 2023, de sorte que la société SOCIETE1.) S.A. était en tout état de cause tenue, soit de déménager tous les meubles, soit d'organiser elle-même l'enlèvement des meubles qu'elle n'entendait pas garder.

La demande de la société SOCIETE2.) S.A. est partant à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1.877,91 euros.

- <u>frais de remise en état</u>

La société SOCIETE2.) S.A. demande à voir condamner la société SOCIETE19.) S.A. au paiement du montant de 14.774,02 euros à titre de frais de remise en état suivant un devis de la société SOCIETE13.). du 2 janvier 2024. Ce devis porte notamment sur la remise en peinture complète des locaux avec remplacement du sandatex à certains endroits, le ponçage de certaines portes et chambranles ainsi que la construction d'une cloison en plaques et la fourniture et la pose d'une isolation acoustique. Elle soutient que les dégâts résultent à suffisance des photos et échanges de courriels versés en cause.

La partie adverse conteste la demande tant en son principe qu'en son quantum. Elle soutient que les photos prises lors la remise des clés en date du 18 décembre 2023 ne se réfèrent qu'à quelques trous et taches sur les murs. Tout en ne contestant pas que l'état des revêtements muraux a vécu, elle donne à considérer qu'elle a occupé les lieux loués pendant douze années et que les quelques dégâts minimes constatés ne dépassent pas l'usure normale. Elle souligne que l'état des lieux d'entrée faisait

déjà état de trous et dégâts sur les murs. Elle conteste formellement tout dégât aux chambranles et portes.

Il y a lieu de relever que l'usure, le défraîchissement ou l'altération d'une peinture, pour autant qu'ils soient normaux, ne sont pas à supporter par le preneur. Doivent être classés dans cette catégorie « les contours visibles de tableaux et de meubles ».

Si la peinture doit dès lors être refaite par suite d'un manque de soin ou d'une faute du preneur, le preneur supporte une partie du coût des travaux de remise en état au prorata de la durée de son occupation par rapport à la durée normale.

Il est souvent considéré que les peintures s'amortiraient en neuf années, quelle que soit leur nature. En réalité, leur durée, en état satisfaisant, dépend de nombreux éléments comme leur nature et leur qualité intrinsèque, les caractéristiques du support, la qualité de la mise en œuvre ainsi que la destination des locaux loués et peints.

Ce sont donc les parties, ou leur expert, sous le contrôle du juge, qui auront à apprécier dans chaque cas déterminé la durée normale pendant laquelle la peinture est présumée en bon état.

En l'espèce, le tribunal retient pour la peinture et les revêtements des murs une période d'amortissement de dix années.

Il en découle que les travaux de peinture s'inscrivent dans le cadre d'une usure normale d'un bail de douze années.

La société SOCIETE2.) S.A. ne saurait ainsi réclamer des frais de remise en peinture des murs. Pour le surplus, il n'est pas établi par les photos versées en cause que les murs présentaient des dégradations dépassant l'usure normale.

En ce qui concerne les prétendus dégâts causés aux chambranles, aux portes et au WC, le tribunal note que la société SOCIETE2.) S.A. ne verse aucune photo pour prouver l'existence de ces dégâts. L'offre de preuve par témoin manque de précision pour palier à cette carence.

Il ne résulte par ailleurs pas du courriel du 20 décembre 2023 que la société SOCIETE2.) S.A. reprochait à la société SOCIETE1.) S.A. d'avoir enlevé une cloison ainsi que des panneaux acoustiques. Le simple fait que la nouvelle locataire a par la suite réclamé ces aménagements ne saurait imposer une quelconque obligation de remise en état à la locataire sortante L'offre de preuve tendant à l'audition de l'administratrice de la nouvelle locataire est partant à rejeter pour défaut de pertinence.

Compte tenu de ces considérations, la demande en paiement de la société SOCIETE2.) S.A. à titre de frais de remise en état est à déclarer non fondée.

- <u>frais de nettoyage</u>

La société SOCIETE2.) S.A. reproche à la société SOCIETE1.) S.A. de ne pas avoir restitué les lieux loués dans un état nettoyé et elle soutient que le revêtement du sol en bolon était affecté de nombreuses taches, que les volets et encadrements

extérieurs des fenêtres n'étaient pas lavés, de même que les placards tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Elle fait valoir que la société SOCIETE8.) est intervenue en urgence le 21 décembre 2023 dans les limites de ses disponibilités, mais que le volume de travail était tel que cette intervention n'a pas suffi pour finaliser le nettoyage du revêtement de sol. Cette première intervention aurait été facturée à hauteur de 1.484,80 euros suivant facture du 29 décembre 2023. Elle affirme que les travaux de nettoyage ont été finalisés le 3 février 2024 et qu'à cette occasion les volets et encadrements extérieurs des fenêtres ont été lavés. Cette deuxième intervention aurait été facturée à hauteur de 1.151,28 euros suivant facture du 29 février 2024.

Au vu des photos versées en cause, le tribunal retient que les lieux nécessitaient un nettoyage à fond.

Tel que retenu ci-avant, la société SOCIETE1.) S.A. n'est d'accord à prendre en charge que les frais de la première intervention.

Il résulte d'un courrier du directeur technique de la société SOCIETE8.) que cette dernière n'a pas été en mesure de terminer les travaux de nettoyage en date du 21 décembre 2023 et qu'elle a dû les terminer le samedi 29 février 2024. Il est partant établi à suffisance que la deuxième facture a également trait au nettoyage incombant à la locataire sortante.

Au vu des éléments du dossier, il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) S.A. pour l'ensemble des frais de nettoyage pour un montant total de (1.484,80 + 1.151,28 =) 2.636,08 euros.

- <u>frais d'entretien du gazon</u>

La société SOCIETE2.) reproche enfin à la société SOCIETE1.) S.A. d'avoir négligé l'entretien du gazon et elle fait valoir qu'à cet effet elle a fait établir un devis par la société SOCIETE8.) en date du 2 février 2024 pour un montant total de 1.149,12 euros.

La société SOCIETE1.) S.A. conteste avoir négligé l'entretien du jardin et elle donne à considérer que les photos ont été prises au mois de décembre par mauvais temps.

Au vu des photos versées, le tribunal retient que le gazon et la terrasse ne se trouvaient pas dans un état bien entretenu.

Etant donné que les frais d'entretien du jardin et des extérieurs incombent au locataire, il y a lieu de faire droit à la demande telle que formulée pour le montant de 1.149,12 euros.

* * *

Compte tenu de ces développements, il y a lieu de retenir que la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.A. est partiellement fondée pour le montant total de (1.588,30 + 2.000 + 1.000 + 1.877,91 + 2.636,08 + 1.149,12 =) 10.251,41 euros.

En déduisant ce montant de 10.251,41 euros de la garantie locative à hauteur de 21.084,63, il y a lieu de dire la demande en restitution de la garantie partiellement fondée à hauteur de 10.833,22 euros avec les intérêts légaux à compter du 10 juin 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les demandes accessoires

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise, les demandes sont 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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE2.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. partiellement fondée à hauteur de 10.251,41 euros, **déboute** pour le surplus,

après compensation, **dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en restitution de la garantie locative partiellement fondée à hauteur de 10.833,22 euros, **déboute** pour le surplus,

partant,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à condamner à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. le montant de **10.833,22 euros (dix mille huit cent trente-trois euros et vingt-deux cents)** avec les intérêts légaux à compter du 10 juin 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

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

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

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

Michèle HANSEN
Juge de paix

Sang DO THI
Greffière