Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1450/26
L-BAIL-1061/25

Audience publique du 15 avril 2026

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

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Jean LUTGEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 16 mars 2026

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 11 février 2026 (Répertoire No. 610/26) ayant invité les parties à prendre position quant à la validité du contrat de bail et ayant refixé l'affaire pour la continuation des débats à l'audience du 16 mars 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Jean LUTGEN, en remplacement de Maître Jean-Marie BAULER, fut entendu en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE1.) SARL, quoique régulièrement convoquée par procès-verbal de recherches effectué par l'huissier de justice Laura GEIGER en date du 3 mars 2026, n'était ni présente ni représentée.

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 8 décembre 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 12.000.-EUR à titre d'arriérés de loyers correspondant aux mois de novembre et décembre 2025, à la somme de 2.700.-EUR au titre des avances sur charges impayées, et au montant de 18.000.-EUR au titre de la garantie locative, le tout avec les intérêts légaux à partir du 29 octobre 2025, sinon à partir de la présente demande en justice. Elle sollicite également que la partie défenderesse soit condamnée à remettre la preuve de l'existence d'un contrat d'assurance conformément à l'article 7, alinéa 6 du contrat de bail, sous peine d'une astreinte journalière de 250.-EUR à compter de la notification du jugement.

Elle sollicite en outre la condamnation de la partie défenderesse à lui verser une somme de 2.500.-EUR conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa condamnation aux frais et dépens, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu le 19 juin 2025, avec prise d'effet le 1er juillet 2025, elle a donné en location à la partie défenderesse, la société SOCIETE1.) SARL, alors encore dénommée SOCIETE2.) SARL, un local commercial sis à L-ADRESSE2.), le tout pour une durée de neuf ans.

Conformément à l'article 4 du contrat, le loyer mensuel avait été fixé à 6.000.- EUR pour la première année, payable à partir du 1er novembre

2025, une gratuité ayant été accordée pour les quatre premiers mois. Les avances sur charges s'élevaient quant à elles à 450.- EUR par mois.

En outre, la locataire devait, en vertu de l'article 5 du bail, fournir une garantie bancaire avant la remise des clés ; chose qu'elle n'aurait pas faite. S'y ajouterait qu'en application de l'article 7, elle devait encore souscrire une assurance et en fournir la preuve, ce qu'elle n'aurait pas davantage fait.

Par courrier recommandé de son mandataire en date du 29 octobre 2025, la partie requérante aurait mis la partie défenderesse en demeure de constituer immédiatement la garantie bancaire, de fournir la preuve de l'assurance ainsi que de payer le loyer de novembre 2025 à son échéance et de respecter l'ensemble des obligations contractuelles.

En outre, dans le courrier en question, la partie requérante a encore relevé que selon un document communiqué par la partie défenderesse, il avait été annoncé un changement de dénomination sociale avec un transfert de siège à l'adresse donnée en location, bien que les clés n'avaient jamais été remises et que les modifications n'étaient pas encore publiées au RCS à cette date.

Un second courrier daté du 10 novembre 2025 aurait été adressé à la partie défenderesse afin de lui indiquer que la publication, le jour même, du transfert officiel du siège de la société vers un local auquel elle n'avait jamais eu accès ne pouvait être réalisée, les clés n'ayant jamais été remises en raison du non-respect de ses obligations contractuelles. La réponse adressée le 11 novembre 2025 par la société SOCIETE1.) SARL se serait limitée à annoncer une nouvelle modification de l'adresse du siège.

À la date du dépôt de la présente requête, le siège social de la partie défenderesse demeurerait toutefois établi à l'adresse du local commercial appartenant à la partie requérante.

La société SOCIETE1.) SARL ne se conformant pas à ses obligations contractuelles, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries du 28 janvier 2026, la requérante a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour y inclure les mois de novembre et décembre 2025 ainsi que le mois de janvier 2026 pour la porter à la somme totale de 21.150.-EUR.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit en date du 11 février 2026 le jugement No. 610/26 dont le dispositif et conçu comme suit :

« ***donne*** *acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;*

déclare *la demande recevable ;*

avant *tout autre progrès en cause :*

invite *les parties à prendre position quant à la validité du contrat de bail;*

refixe *l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du* ***lundi, 16 mars 2026 à 09.00 heures, salle JP.0.15*** *;*

réserve *le surplus.* »

A l'audience du 16 mars 2026, la requérante a en premier lieu exposé que la volonté commune des parties aurait été que le contrat de bail aboutisse et prenne effet, même après la date butoir du 1er juillet 2025 figurant au contrat de bail pour la remise des clés, de sorte que la requérante n'aurait pas demandé la nullité du contrat de bail et la reprise des lieux. D'ailleurs, la partie défenderesse se serait comportée en tant que locataire et notamment en tentant d'établir son siège social à l'adresse du local pris en location en vertu du contrat de bail litigieux.

En outre, une réunion sur les lieux aurait eu lieu en date du 6 août 2025 et les échanges avec la requérante et l'agence immobilière témoigneraient de cette volonté.

Etant donné qu'il incombait à la partie défenderesse d'accomplir les conditions nécessaires à la remise des clés, à savoir la fourniture d'une garantie locative ainsi qu'une assurance couvrant les lieux, et en l'absence de preuve d'un effort sérieux de la défenderesse d'accomplir celles-ci, les conditions en question seraient réputées accomplies en vertu de l'article 1728 du Code civil, de sorte que ledit contrat continuerait de courir entre les parties.

En conséquence, la requérante a augmenté sa demande pour y inclure les arriérés entretemps échus.

<u>Appréciation</u>

Aux termes de l'article 1168 du Code civil :« *L'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive, soit en la résiliant, selon que l'événement arrivera ou n'arrivera pas.* »

L’article 1176 du même code dispose :« *Lorsqu’une obligation est contractée sous la condition qu’un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l’événement soit arrivé. S’il n’y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n’est censée défaillie que lorsqu’il est devenu certain que l’événement n’arrivera pas.* »

En principe, le contrat signé sous une condition défaillie est censé n’avoir jamais existé, avec la conséquence que si des effets s’étaient produits à la suite de ce contrat, ils doivent disparaître, le contrat étant devenu caduc.

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l’obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n’avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

Cependant, l’article 1176 du Code civil n’est d’application que lorsque le comportement du débiteur sous condition suspensive est irréprochable, c’est-à-dire lorsque la défaillance de la condition suspensive n’est pas due à une faute de ce dernier et qu’il a déployé toutes les diligences nécessaires afin que la condition puisse s’accomplir comme prévu au contrat (Cour d’appel, 8e ch., 6 mars 2025, n° CAL-2022-00072 du rôle).

L’article 1178 du Code civil prévoit toutefois que la condition est réputée accomplie lorsque c’est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l’accomplissement.

La sanction prévue par l’article 1178 du Code civil consiste à renverser le sens de la dissipation de l’incertitude : la condition défaillie est réputée accomplie par la loi. L’obligation est maintenue comme si la condition s’était effectivement réalisée et le contrat peut être résolu aux torts de la partie défaillante.

Si la mise en œuvre de l’article 1178 du Code civil suppose que le débiteur ait empêché l’accomplissement de la condition, cette défaillance doit surtout être fautive. Ainsi, le débiteur ne peut se voir imputer la défaillance d’une condition si celle-ci résulte d’obstacles extérieurs impossibles à lever.

Cet article impose donc à charge du débiteur une véritable obligation positive de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l’opération puisse aboutir et il lui appartient d’établir qu’il a accompli les diligences normales ou de justifier les raisons pour lesquelles il n’a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (Cass., 14 juillet 2009, n° 60/09; JurisClasseur, Code civil, fasc. 44 à 46, n° 63).

Lorsque la condition suspensive est réputée accomplie en raison du fait ou de la faute de l'acheteur, le contrat produit ses effets rétroactivement au jour de sa conclusion, comme si elle s'était réellement accomplie (Cour d'appel, 8e ch., 6 mars 2025, n° CAL-2022-00072 du rôle).

En l'espèce, aux termes de l'article 5 du contrat de bail, la locataire s'est engagée à fournir, au plus tard lors de la remise des clés, une garantie locative d'un montant de 18.000.-EUR, correspondant à trois mois de loyer de départ.

À cette fin, elle s'est obligée, à son choix, soit à remettre à la propriétaire une garantie bancaire à première demande, émise par un établissement bancaire dont le siège social est situé au Luxembourg, soit à verser une caution en numéraire du même montant sur le compte bancaire de la propriétaire, à titre de garantie de l'exécution de l'ensemble de ses obligations contractuelles, et notamment du paiement du loyer, des avances sur charges et des éventuelles dégradations aux lieux loués.

Enfin, elle s'est encore engagée à souscrire et maintenir, pendant toute la durée du bail, une assurance couvrant les risques locatifs et à en justifier l'existence auprès de la propriétaire avant la remise des clés prévue pour le 1er juillet 2025.

La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur de la condition suspensive et non au créancier (Cour d'appel, 30 juin 2016, n° 41966 du rôle ; Cour d'appel, 8e ch., 6 mars 2025, n° CAL-2022-00072 du rôle).

Dans ce sens, il convient encore de citer un jugement du 18 février 2026, dans lequel le tribunal d'arrondissement siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel (n° TAL-2025-04189 du rôle) a retenu dans une affaire similaire à la présente qu'il appartient à la partie s'étant obligée de « *rapporter la preuve qu'elle a réellement consenti les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches et que le défaut de réalisation de la condition suspensive n'est pas imputable à un comportement fautif de sa part.* »

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL a fait défaut lors des audiences devant le tribunal et ne verse aucun élément probant établissant qu'elle aurait, de bonne foi, consenti des efforts afin de réaliser les conditions suspensives précitées, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'elle a empêché l'accomplissement de celles-ci.

Il s'ensuit qu'en application des principes qui précèdent, il y a lieu de considérer que les conditions suspensives du contrat de bail sont réputées accomplies.

Il en découle que le contrat de bail a produit ses pleins effets.

- *Arriérés de loyers et d'avances sur charges*

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

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

Le contrat de bail prévoit que les quatre premiers loyers sont gratuits.

La partie requérante sollicite actuellement les loyers échus de novembre 2025 à mars 2026.

Elle peut dès lors prétendre à la somme de 30.000.-EUR à titre d'arriérés de loyers (5 × 6.000.-EUR).

Toutefois, en ce qui concerne les avances sur charges, celles-ci étaient exigibles à compter du 1er juillet 2025, de sorte que la partie défenderesse est redevable de la somme de 4.050.-EUR (9 × 450.-EUR).

Il y a partant lieu d'assortir ces condamnations des intérêts légaux à compter des demandes respectives, soit sur la somme de 14.700.-EUR à partir du 8 décembre 2025, sur la somme de 6.450.-EUR à partir du 28 janvier 2026 et sur la somme de 12.900.-EUR à partir du 16 mars 2026, jusqu'à solde.

- *Fourniture d'une garantie locative et d'une assurance*

La partie requérante sollicite la condamnation de la partie défenderesse à lui fournir une garantie locative d'un montant de 18.000.-EUR.

Il y a lieu de rappeler que la garantie locative constitue une sûreté destinée à permettre au bailleur d'obtenir le paiement des sommes dues et à assurer le recouvrement de toute créance susceptible de naître du contrat de bail (Marianne HARLES, *Le bail à loyer*, n° 65).

Lorsque la garantie prend la forme d'une garantie bancaire, elle ne constitue pas une créance du locataire à l'égard du bailleur, mais une somme bloquée entre les mains d'un tiers, destinée à garantir l'exécution du bail (op. cit., n° 66).

Il résulte clairement de l'article 5 du contrat de bail que la locataire dispose du choix entre la remise d'une garantie bancaire à première demande ou le versement d'une caution en numéraire.

Dans la mesure où il est constant en cause que la partie défenderesse n'a pas respecté cette obligation contractuelle, la demande est à dire fondée.

Il n'y a toutefois pas lieu de condamner la partie défenderesse à verser immédiatement la somme en question à la requérante, mais de lui enjoindre de fournir une garantie locative conforme aux stipulations contractuelles dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement.

Au regard de l'obligation contractuelle précitée, il y a également lieu d'enjoindre à la société SOCIETE1.) SARL de produire une attestation d'assurance couvrant les risques locatifs endéans 40 jours à compter de la notification du jugement.

L'astreinte constitue une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle destinée à assurer l'exécution d'une obligation principale par la menace d'une aggravation progressive de la dette (Réf. Lux., 22 janvier 1985, n° 65/85).

Son montant doit être fixé en fonction de la nature et des circonstances de la cause et présenter un caractère suffisamment dissuasif (Cour, 16 avril 1986, n° 8597 du rôle).

Au vu des éléments exposés, il y a lieu d'admettre que le locataire se montre récalcitrant, de sorte qu'il échet de faire droit à la demande tendant à voir assortir la condamnation d'une astreinte, que le tribunal fixe à 100.- EUR par jour de retard, sans que son montant total ne puisse excéder la somme de 5.000.-EUR.

- *Quant aux accessoires*

La partie demanderesse sollicite une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500.- EUR.

PERSONNE1.) demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

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

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

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement No. 610/26 du 11 février 2026 ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) pour le montant de 34.050.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges ;

partant, **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 34.050.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux sur la somme de 14.700.-EUR à partir du 8 décembre 2025, sur la somme de 6.450.-EUR à partir du 28 janvier 2026 et sur la somme de 12.900.-EUR à partir du 16 mars 2026, le tout jusqu'à solde ;

ordonne à la société SOCIETE1.) SARL de constituer une garantie locative à hauteur de 18.000.-EUR conformément à l'article 5 du contrat de bail endéans un délai de 40 jours à compter la notification du jugement ;

ordonne à la société SOCIETE1.) SARL de remettre à PERSONNE1.) une copie de la police d'assurance sous peine d'une astreinte de 100.- EUR par jour endéans un délai de 40 jours de retard à compter la notification du jugement ;

dit que l'astreinte ne pourra dépasser le montant de 5.000.- EUR ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.-EUR ;

partant, **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 500.- EUR ;

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

condamne la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière