Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1785/26
Dossier no. L-BAIL-1005/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 7 MAI 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

la société SOCIETE1.) sàrl, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société SOCIETE2.) sàrl, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Marcel MARIGO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 novembre 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 jeudi, 5 février 2026 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 19 mars 2026, lors de laquelle Maître Geoffrey PARIS se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Marcel MARIGO 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 avait été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 14 novembre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) sàrl (ci-après « SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société SOCIETE2.) sàrl (ci-après « SOCIETE2.) ») à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, afin de :

- constater que le bail a été résilié aux torts exclusifs de SOCIETE2.), avec effet au 2 octobre 2025, sinon, à titre subsidiaire, de prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de SOCIETE2.) à la même date, et, à titre encore plus subsidiaire, de fixer la date de résiliation aux torts exclusifs SOCIETE2.) à toute autre date ;

- condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 79.324,93 au titre de loyers impayés pour la période de février 2025 à octobre 2025 et condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 8.087,99 euros au titre d'indemnité de relocation pour le mois de novembre 2025 sous réserve d'augmentation ;

- si par impossible le tribunal retenait que SOCIETE2.) a remis les clefs du local commercial en mai 2025 et que le bailleur a repris possession des lieux à cette date, *quod non*, condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 38.884,98 euros au titre des loyers impayés de février 2025 à mai 2025 et à la somme de 48.527,94 euros au titre de l'indemnité de relocation de juin 2025 à la date de la demande, le tout sous réserves d'augmentation ;

- en tout état de cause, condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) sàrl le montant de 15.000,- euros en réparation de son préjudice matériel et 5.000,- euros à titre de réparation de son préjudice moral ;

- condamner la partie défenderesse au paiement d'un montant de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, alors qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge les sommes dépensées par elle et ne faisant pas partie des dépens ;

- condamner la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ;

- prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant opposition ou appel.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que par contrat de bail commercial du 28 février 2014, SOCIETE1.) a donné en location à SOCIETE2.) un local commercial sis au ADRESSE4.) à Luxembourg, pour une durée de six années. Le gérant du preneur, PERSONNE1.), s'est engagé personnellement et solidairement en qualité de coobligé. En 2018, dans la perspective de réaliser d'importants travaux, SOCIETE1.) a informé SOCIETE2.) de son intention de procéder à la résiliation du contrat. Les parties ont, en conséquence, signé un avenant au contrat en date du 26 février 2018, actant la résiliation anticipée du bail avec effet au 31 août 2018. Toutefois,

SOCIETE2.) n'a jamais quitté les lieux et a, au contraire, sollicité du bailleur la possibilité de poursuivre l'exploitation de son commerce. SOCIETE1.) a consenti à ce maintien dans les lieux.

À compter de l'année 2020, d'importants arriérés de loyers ont été constatés. SOCIETE1.) a alors adressé plusieurs mises en demeure à SOCIETE2.), l'enjoignant d'apurer sa dette. Finalement, le bailleur a accédé à la demande du preneur de procéder à un paiement échelonné, et un plan d'apurement a été conclu entre les parties le 5 janvier 2021. Soucieuse de poursuivre son projet de transformation des locaux, SOCIETE1.) a résilié le bail par courrier recommandé en date du 21 janvier 2022, sur le fondement de la transformation de l'immeuble loué, et a sommé son locataire de régler les arriérés de loyers alors arrêtés à la somme de 14.365,93 euros. Dans le même temps, SOCIETE2.) a été mis en demeure de quitter les lieux pour le 29 juillet 2022. SOCIETE2.) n'a donné aucune suite à cette sommation et a poursuivi l'exploitation de son activité dans les lieux.

Par courrier du 20 mars 2025, SOCIETE2.) a informé son bailleur qu'elle « *acceptait purement et simplement* » la résiliation du bail intervenue trois ans plus tôt par courrier du 21 janvier 2022. Par courrier du 2 avril 2025, SOCIETE1.) a fermement contesté toute résiliation du bail. Elle a rappelé à SOCIETE2.) qu'une dette de loyers impayés, d'un montant de 30.617,61 euros, demeurait en souffrance et l'a mis en demeure de procéder sans délai à son apurement. Avant qu'il ne puisse être procédé au moindre état des lieux de sortie, le locataire a également été sommé de remettre les lieux en *pristin* état, ce qui impliquait notamment le retrait intégral des installations laissées sur place, escalier, climatisation, monte-charge, cloisons, et plus généralement toute structure ou aménagement relevant de son chef. Malgré de nombreux rappels, tant écrits que téléphoniques, le locataire n'a jamais procédé au moindre débarras du local. Face à un tel comportement manifestement intolérable, SOCIETE1.) n'a eu d'autre choix que d'avancer elle-même dans les enlèvements des objets de SOCIETE2.). Elle y était d'autant plus contrainte qu'elle devait veiller au maintien de l'attractivité économique du quartier de ADRESSE5.) et ne pouvait raisonnablement tolérer qu'un bien immobilier situé sur l'ADRESSE6.) soit laissé vacant, au risque de voir des personnes sans abri s'installer dans le hall d'entrée, voire squatter les lieux. De même, la copropriété de l'immeuble ne pouvait tolérer que le local du rez-de-chaussée demeurât à l'abandon. Il en a résulté que SOCIETE1.) a été contrainte de reprendre la possession matérielle du local le 2 octobre 2025, sans que cette reprise ne puisse être assimilée à une restitution légale des lieux. En effet, la reprise matérielle d'un local abandonné ne saurait valoir ni restitution ni résiliation du bail, en l'absence de toute remise des clés, d'un local entièrement vidé de ses biens, ainsi que d'un état des lieux contradictoire. En l'espèce, le local étant demeuré encombré des installations du locataire et aucune remise des clés n'ayant été effectuée, le bail a continué à produire pleinement ses effets jusqu'à la reprise effective de la pleine possession des lieux par le bailleur en octobre 2025. Le bail s'est donc trouvé résilié, de la faute exclusive du locataire, avec effet au 2 octobre 2025, date à laquelle SOCIETE1.) a recouvré la pleine possession des lieux.

SOCIETE2.) devrait, par conséquent, à SOCIETE1.) la somme de 79.324,93 euros, correspondant aux arriérés de loyers échus jusqu'au 2 octobre 2025, suivant décompte versé en cause. SOCIETE1.) aurait déposé par devant la Justice de paix de et à Luxembourg une requête en autorisation de saisir-arrêter le montant de 79.324,93 euros sur le compte bancaire de SOCIETE2.) ouvert auprès de la SOCIETE3.). Après avoir constaté que la créance de SOCIETE1.) paraissant fondée dans son principe, le juge de paix aurait rendu, en date du 2 octobre 2025, une ordonnance autorisant la saisie arrêt pour l'intégralité du montant réclamé. Une assignation en validation de la saisie-arrêt fut ensuite déposée devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, et enrôlée en la première chambre du Tribunal d'arrondissement sous le numéro TAL-2025-09230. Le 3 novembre 2025, SOCIETE2.) aurait déposé, devant le Président de la Justice de paix de et à Luxembourg, siégeant conformément à l'article 15 du nouveau code de procédure civile, une

requête tendant à la mainlevée totale de la saisie-arrêt. Sans aucune reconnaissance de compétence, mais au contraire sous toutes réserves, et expressément sous réserve de l'ensemble des moyens de nullité, d'irrecevabilité, des exceptions de procédure, de forme et de fond, ainsi que de toutes fins de non-recevoir opposables à ladite requête en main levée, SOCIETE1.) expose, pour les seuls besoins de la cause et sans que cela vaille acquiescement, les prétentions de SOCIETE2.). Elle soutient, quant au fond, que l'intégralité des loyers aurait été acquittée jusqu'en février 2025 et que la remise des clés serait intervenue en mai 2025, affirmant que « *c'est dans ce contexte que la salariée de la partie requérante avait remis les clés à la partie défenderesse, tel qu'il résulte à suffisance des échanges entre le bailleur et la salariée de son locataire* ». Qu'il soit d'ores et déjà acté que ces affirmations sont formellement contestées. De telles allégations, purement gratuites, ne reposent sur aucun élément probant et ne sauraient, en tout état de cause, remettre en question le fait que la prise de possession par le bailleur a été effectuée le 2 octobre 2025, date jusqu'à laquelle les loyers demeurent impayés.

Si par impossible le tribunal retenait que SOCIETE2.) a remis les clefs du local commercial en mai 2025 et quelle n'est pas tenue de régler les arriérés de loyers jusqu'en octobre 2025 date de prise de possession des lieux par SOCIETE1.), *quod non*, il conviendrait de condamner SOCIETE2.) ainsi :

-Premièrement, à supposer même qu'il soit retenu que la remise des clefs serait intervenue au mois de mai 2025, les loyers demeureraient dus jusqu'à cette date. Dans cette hypothèse, la dette de SOCIETE2.) au titre des loyers impayés arrêtés au mois de mai 2025 s'élève à la somme de 38 884,98 euros ;

-Deuxièmement pour la période allant de juin 2025 à novembre 2025 il conviendrait de condamner SOCIETE2.) à payer la somme de 48.527,94 euros (8.087,99 x 6 mois) au titre d'indemnité de relocation mensuelle), le tout sous réserve d'augmentation ultérieure. En effet, l'abandon des locaux par la défenderesse, le maintien dans les lieux d'installations malgré nombreuses demandes du bailleur de les retirer (escalier, climatiseurs, trémie, monte-charge) l'impossibilité d'effectuer un état des lieux de sortie ont empêché toute remise en état immédiate du local et toute nouvelle mise en location.

La jurisprudence luxembourgeoise admettrait de manière constante qu'en cas de résiliation du bail pour inexécution fautive du preneur, le bailleur est en droit d'obtenir la réparation de la perte locative subie jusqu'à ce qu'une nouvelle location puisse raisonnablement intervenir.

En application de l'article 1760 du code civil, la résolution du bail pour faute du locataire ouvre droit à une indemnité de relocation :

-la perte de loyers pendant la période d'inoccupation forcée ;
-les retards dans la remise en état du local, rendus nécessaires par les installations laissées sur place par le locataire;
-l’impossibilité de présenter immédiatement le bien à un nouveau locataire.

Ce préjudice serait certain, actuel et directement imputable au comportement de SOCIETE2.).

En application dudit article 1184 le bailleur a droit, en cas d'inexécution fautive du preneur, à la réparation intégrale de son préjudice, et que les travaux entrepris par le bailleur pour remettre le local en *pristin* état ne sauraient en aucun cas réduire l'étendue du dommage imputable au locataire, dès lors qu'ils ont précisément été rendus nécessaires par les manquements de ce dernier.

Dans l'attente de la relocation effective du local commercial, et compte tenu du temps nécessaire pour procéder au démontage et à l'évacuation des installations, ainsi qu'à la remise en état complète du local, SOCIETE1.) sollicite donc la condamnation de SOCIETE2.) de ce chef.

Conformément à l'article 1184, alinéa 2, du code civil, la résolution du contrat de bail pour inexécution ouvre droit à la réparation intégrale du préjudice résultant des manquements du preneur.

Ainsi en vertu des articles 1184 et 1147 du code civil le bailleur a droit, en cas d'inexécution fautive du preneur, à la réparation intégrale de son préjudice.

SOCIETE1.) sollicite donc la condamnation de SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité d'un montant de 15.000,- euros en réparation de son préjudice matériel et 5.000,- euros en réparation de son préjudice moral, les deux découlant de la négligence fautive de SOCIETE2.) qui a manqué de respecter ses obligations contractuelles tant en ce qui concerne le paiement des loyers qu'en ce qui concerne la remise des lieux en leur *pristin* état et la remise des clefs en temps utiles.

En effet, l'abandon prolongé du local, l'absence d'état des lieux de sortie, la non-restitution persistante des clés, ainsi que le maintien dans les lieux d'installations lourdes (escalier, climatisation, trémie, monte-charge), ont contraint SOCIETE1.) à supporter :

-des retards significatifs dans la réalisation des travaux de transformation, entraînant un préjudice financier certain ;
-des frais supplémentaires liés à l'évacuation et au démontage futur des installations laissées illégalement sur place ;
-une indisponibilité prolongée du local, privant la bailleresse de toute possibilité de relocation ou d'exploitation ;
-un préjudice moral tenant à la gestion prolongée d'une situation d'abandon, jalonnée de mises en demeure restées sans effet et d'un manque manifeste de diligence de la part de SOCIETE2.).

La faute contractuelle de la défenderesse serait ici particulièrement caractérisée, justifiant l'allocation des indemnités susvisées sous réserves d'augmentation.

Outre les dispositions légales susvisées il y aurait lieu d'ajouter qu'aux termes de l'article 1741 du code civil, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du preneur, de remplir ses engagements.

En vertu de l'article 1728, alinéa 2, du code civil, le preneur est tenu de payer le loyer jusqu'à la restitution effective des lieux.

L'article 1184 du code civil précise en outre que la résolution pour inexécution n'opère jamais de plein droit et doit être demandée en justice.

En l'espèce, SOCIETE2.) aurait gravement manqué à ses obligations envers son cocontractant SOCIETE1.).

Suite aux négligences de SOCIETE2.), SOCIETE1.) aurait été contrainte de reprendre possession des locaux en octobre 2025. La résiliation d'un bail commercial ne produit effet qu'à la restitution effective des lieux, laquelle incombe au locataire.

Lors de l’audience des plaidoiries du 19 mars 2026 SOCIETE1.) augmente sa demande du chef de préjudice matériel au montant de 18.486,- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

SOCIETE2.) prend position aux termes d’une note de plaidoiries comme suit :

Par acte de saisie-arrêt daté du 2 octobre 2025, la partie défenderesse a fait pratiquer entre les mains de la SOCIETE3.) une saisie d'un montant de 79.324,93 euros. La saisie-arrêt pratiquée par la défenderesse affectait l'intégralité des avoirs disponibles sur les comptes bancaires de la demanderesse, paralysant son activité courante et l'empêchant de faire face à des engagements urgents, notamment :

- le paiement des salaires de ses employés,
- le règlement de ses fournisseurs,
- le versement des cotisations sociales et des avances fiscales.

Cette situation aurait gravement mis en péril non seulement le fonctionnement opérationnel, mais également la viabilité économique de l'entreprise qui aurait scrupuleusement respecté ses engagements contractuels tels qu'il résulterait à suffisance des pièces versées en cause. Il conviendrait de relever que la partie adverse aurait orchestré la résiliation prématurée du contrat de bail litigieux du 28 février 2014 par avenant du 26 février 2018.

Il serait important de relever que l'avenant du 26 février 2018 indique (page 2) que « *Le Bailleur et le Preneur se sont mis d'accord afin de déplacer la date de départ initialement prévue le 28 février 2018 au 31 août 2018 à minuit.* »

La partie adverse n'aurait jamais réalisé les travaux en question, et ce, sans aucune explication mais elle aurait continué à encaisser les loyers.

En procédant de la sorte, force serait de constater que la partie avait sciemment mis le locataire dans une situation d'insécurité juridique totale en raison du refus de son bailleur d'établir un nouveau contrat de bail mettant ainsi en péril le fonctionnement normal de son locataire.

Alors qu'il n'existait plus de contrat entre parties à compter de la date du 31 août 2018 à minuit, le mandataire de la partie défenderesse aurait adressé un courrier le 21 janvier 2022, à SOCIETE2.) portant curieusement résiliation du contrat de bail litigieux déjà résilié par avenant du 26 février 2018 qui, à supposer exister, ne répondait aucunement aux conditions de validité des baux commerciaux.

À l'appui de son courrier, il indique que sa mandante prévoit d'exécuter prochainement des travaux de transformation important touchant l'immeuble.

II conviendrait de relever que le défaut de réalisation des travaux projetés a entraîné de graves conséquences dans le chef de la partie requérante qui s'est vu retirer son droit d'exploitation de l'enseigne SOCIETE2.) dans le local commercial de la partie défenderesse.

Après le retrait de son droit d'exploiter l'enseigne SOCIETE2.), provoqué exclusivement par les manquements contractuels de la partie adverse, respectivement son refus d'effectuer les travaux

nécessaires, SOCIETE2.) aurait demandé à son bailleur par courrier du 20 mars 2025 de lui communiquer ses disponibilités pour effectuer l'état de sortie des lieux tout en rappelant que le contrat de bail a été résilié entre parties et qu'elle acceptait purement et simplement de quitter les lieux.

En réponse audit courrier et au lieu de communiquer les disponibilités de sa mandante, le mandataire de la partie défenderesse a, pour la troisième fois, résilié le contrat de bail litigieux par courrier du 22 avril 2025 pour des prétendues fautes graves dans le chef de SOCIETE2.), respectivement défaut de paiement de loyers.

SOCIETE1.) n'aurait jamais donné suite aux problèmes d'eau chaude et d'aération lui soumis par son locataire.

Par ailleurs, il résulte des preuves de paiement versées en cause que le locataire a régulièrement payé les loyers jusqu'au mois de février 2025 pour un montant total de 148.677,05 euros, de sorte que les affirmations adverses faisant état de loyers en souffrance seraient gratuites.

Il serait constant en cause que la partie défenderesse ne pouvait absolument pas se méprendre du paiement régulier des loyers effectué par son locataire jusqu'en février 2025 alors qu'elle a encaissé les fonds sur son compte bancaire renseigné dans les factures relatives aux loyers payés.

II résulte des pièces versées en cause que le bailleur a toujours payé le loyer, de sorte qu'il n'y a pas de loyer en souffrance contrairement aux affirmations adverses.

La partie adverse soutient avoir invité son locataire à venir assister à l'état des lieux de sortie par lettre recommandée. Il n'en est rien d'autant plus qu'il résulte du courrier du mandataire de SOCIETE2.) que celle-ci a invité son bailleur à lui communiquer ses disponibilités afin que les deux parties procèdent à l'état des lieux de sortie.

II serait à noter que le locataire et le bailleur ont eu une réunion en mai 2025 en présence de la salariée, Madame PERSONNE2.) lors de laquelle ils ont retenu que le locataire fasse enlever, entre autres, les escaliers. Pour ce faire, le bailleur aurait préféré faire intervenir l'entreprise SOCIETE4.), contre l'avis de son locataire qui avait décidé d'effectuer les travaux par elle-même.

C'est dans ce contexte que la salariée de la partie requérante a remis les clés à la partie défenderesse tel qu'il résulte à suffisance des échanges de messages entre le bailleur et la salariée de son locataire.

II conviendrait de rappeler qu'il n'existe plus de relation contractuelle entre les parties depuis le 31 août 2018 à minuit étant rappelé que la fin définitive de leur relation contractuelle a été acté par l'avenant du 26 février 2018.

II serait de jurisprudence constante que la « *résiliation du contrat de bail, acte unilatéral, une fois notifiée, échappe à la volonté de son auteur et présente un caractère irrévocable qui lui confère une valeur définitive en ce sens que l'auteur du congé est impuissant à faire revivre le contrat qui a pris fin.* ».

Ainsi, le bailleur ne pourrait revenir sur sa décision de résilier le contrat de bail. II en résulte qu'il n'y avait plus de relation contractuelle entre parties, de sorte que la partie adverse ne peut pas se prévaloir d'un nouveau contrat de bail.

En tout état de cause, il conviendrait de relever que les baux commerciaux doivent être écrit pour être opposable. II n'y aurait aucun contrat de bail signé entre parties hormis le contrat de bail litigieux qui a pris fin et cessé de produire ses effets définitivement le 31 août 2018.

II y aurait lieu de constater l'absence de toute relation contractuelle entre les parties à compter de la date du 31 août 2018 et de déclarer irrecevable, sinon non fondée les demandes adverses pour défaut de qualité de bailleur en raison de l'absence de relation contractuelle entre parties sinon de dire que la demande de résiliation du contrat de bail est sans objet.

Le locataire aurait régulièrement payé les loyers jusqu'au mois de février 2025 pour un montant total de 148.677,05 euros, de sorte que les affirmations adverses faisant état de loyers en souffrance seraient gratuites.

II y aurait lieu de débouter la partie adverse de l'intégralité de ses demandes de paiement de prétendus arriérés de loyers alors que SOCIETE2.) aurait réglé tous les loyers dus, et ce, jusqu'au mois de février 2025, étant rappelé que la partie adverse a été invitée pour procéder à l'état des lieux en mars 2025, et ce, après qu'elle ait pris possession des locaux pour y réaliser des travaux tel qu'il résulte à suffisance de la facture de l'entreprise SOCIETE4.).

Tout créancier doit prendre les mesures raisonnables qui s'imposent pour ne pas aggraver le préjudice subi ou pour en diminuer l'étendue. La partie lésée risque, au cas où elle n'exécute pas son obligation à cet égard, de limiter son droit à la réparation du dommage, dans la mesure où il aurait pu être évité ou empêché. En matière locative, le bailleur se doit dès lors de limiter dans toute la mesure du possible la durée de l'indisponibilité du bien loué ; il est tenu de consentir un effort raisonnable afin de trouver un nouveau locataire (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n^{o} 417).

II serait constant en cause que la partie SOCIETE2.) a quitté les lieux fin février 2025 et a remis les clés à la partie adverse qui a fait réaliser des travaux dans les locaux. Les factures établies par la commune de la Ville de Luxembourg démontrent à suffisance que les déchets encombrants ont été enlevés, de sorte que les photos versées par la partie adverse, d'ailleurs non datées pour la plupart, ne prouvent rien.

En tout état de cause, la partie adverse aurait pris possession des lieux dès février 2025 et aurait fait réaliser des travaux par la société SOCIETE4.) désignée par elle-même.

II y aurait lieu de rejeter la demande adverse tendant à voir condamner SOCIETE2.) au paiement de prétendus arriérés de loyers pour la période du mois de février 2025 au mois d'octobre 2025.

Il y aurait également lieu de rejeter la demande de paiement de prétendues indemnités de relocation de la partie adverse pour être dépourvue de tout fondement.

SOCIETE1.) aurait lancé gratuitement une procédure de saisie-arrêt sur base d'affirmations sans fondement pour obtenir le blocage des comptes bancaires de SOCIETE2.) alors qu'elle dispose d'une caution locative de 20.000,- euros. II se serait agi d'une procédure abusive et vexatoire, de sorte que SOCIETE2.) demande la condamnation de la partie adverse à lui payer le montant de 12.500,- euros sur base de l' article 6-1 du code civil.

SOCIETE2.) sollicite également la condamnation de la partie adverse à lui indemniser les frais et honoraires d'avocat évalués provisoirement à 7.500,- euros.

II y aurait lieu de condamner la partie adverse à restituer la caution de 20.000,- euros.

II y aurait également lieu de condamner la partie adverse à payer à SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

SOCIETE2.) offre à prouver la remise des clés au mois de mars 2025 par témoins.

Motifs de la décision

Quant au fond

Aux termes de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

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

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en date du 28 février 2014, SOCIETE2.) avait signé un contrat de bail avec la société SOCIETE5.) sàrl portant sur un local commercial sis au ADRESSE4.) à Luxembourg. Par avenant audit contrat, le nouveau propriétaire des lieux SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont convenu de déplacer la date de départ de SOCIETE2.) au 31 août 2018 à minuit. Il résulte de l'avenant qu'à défaut de quitter les lieux, SOCIETE2.) serait redevable d'une indemnité d'occupation journalière de 1.500,- euros hors taxes et jusqu'à la libération effective des lieux.

Il y a lieu de rappeler que la résiliation du contrat de bail ne peut plus être annulée par celui qui y a procédé sauf si le cocontractant est d'accord à ce que l'autre la rétracte. La résiliation du bail s'est faite en l'espèce de commun accord.

Il est constant en cause que SOCIETE2.) n'a pas quitté les lieux le 31 août 2018. Il est en outre constant en cause que SOCIETE1.) n'a pas sollicité paiement de l'indemnité journalière prévue dans l'avenant.

SOCIETE2.) a continué de verser au propriétaire des lieux un montant qu'elle qualifie elle-même de loyer et SOCIETE1.) a, par la suite, adressé des lettres de résiliation du bail. Il convient partant de retenir qu'un nouveau bail oral s'est formé entre parties.

Il y a notamment lieu de se référer au courrier recommandé de mise en demeure du 5 août 2020 aux termes duquel SOCIETE1.) affirme « *Faute de paiement dans le délai imparti, nous serons contraints de transférer votre dossier auprès de notre conseil afin de procéder à la résiliation du contrat de bail* ». Par lettre du 21 janvier 2022 SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail afin d'effectuer des travaux dans l'immeuble et a invité SOCIETE2.) à remettre les clés avant le vendredi 29 juillet 2022.

Il est constant en cause que les clés n'ont pas été remises à cette date et que SOCIETE2.) s'est maintenu dans les lieux et continuait l'exploitation du local.

Le tribunal se doit de rappeler que la résiliation est un acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant ni intervention du juge. La résiliation par le bailleur met fin au bail, si le locataire ne s'y oppose pas et quitte les lieux. Dans le cas contraire, elle reste sans effet jusqu'à ce que le juge prononce le cas échéant la résiliation et le déguerpissement (Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. 2020, n°215, p. 177).

Il est partant établi que les parties étaient liées par un contrat de bail, oral en l'espèce, au-delà de la date du 31 août 2018, de sorte que la demande de SOCIETE1.) est à déclarer recevable.

Les arriérés de loyers et la résiliation du bail

La requérante demande à titre principal à ce que le tribunal constate que le bail a été valablement résilié et à titre subsidiaire, elle demande que le tribunal prononce la résiliation du bail aux torts du locataire.

Les parties sont en désaccord quant à la date de la restitution des locaux.

SOCIETE1.) affirme que SOCIETE2.) s'est maintenue dans les lieux jusqu'au mois d'octobre 2025. SOCIETE2.) déclare avoir remis les lieux au mois de février 2025.

Il convient de rappeler que la restitution de l'objet loué se fait par la remise des clés qui matérialise la restitution de la garde et le transfert de la jouissance de l'objet au bailleur. Aussi, les locaux restitués doivent être libres de toutes personnes ou de tous objets du locataire.

SOCIETE1.) affirme qu'il n'y aurait pas eu restitution en bonne et due forme. De ce fait elle aurait repris la possession matérielle des lieux le 2 octobre 2025.

Il ressort des pièces versées en cause qu'il y a eu un échange de messages téléphoniques le 13 mai 2025. Il en résulte que le bailleur a récupéré une clé du local le lendemain. Il résulte en outre d'une facture de la société SOCIETE6.) du 27 juin 2025, adressée à SOCIETE2.), que des travaux ont été effectués dans les locaux loués. Ces travaux ont nécessairement été prestés avant l'établissement de la facture. Il y a lieu de noter qu'il s'agissait de « *Prestations de remise en état du chantier selon les modalités convenues* ». Il ressort également d'un message du Service Hygiène de la SOCIETE7.) qu'en date du 21 mai 2025 les déchets encombrants sont enlevés.

Compte tenu des éléments qui précèdent le tribunal retient que la remise des clés et des lieux est intervenue au mois de mai 2025.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

A défaut de preuves de paiement du montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante à titre subsidiaire pour le montant total de 38.884,98 euros au titre des loyers impayés de février 2025 à mai 2025.

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance

locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que SOCIETE2.) a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire.

L'indemnité de relocation

SOCIETE1.) demande à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer le montant de 48.527,94 euros à titre d'indemnité de relocation pour la période de juin 2025 au jour de la requête.

SOCIETE2.) conteste cette demande tant en son principe qu'en son quantum.

L'article 1760 du code civil dispose: « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.* »

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (cf. M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I n° 408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit. n° 408).

Aucune indemnité de relocation n'étant prévue au contrat de bail, il appartient au juge d'estimer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation, visé par l'article 1760 du code civil. Le tribunal n'est tenu par aucune règle absolue (op. cit. n° 410).

Compte tenu de ces développements et au vu des éléments du dossier, le tribunal estime qu'une indemnité de relocation à hauteur de deux mois est suffisante pour couvrir la période nécessaire à la relocation. Il y a dès lors lieu de dire la demande de SOCIETE2.) fondée à hauteur de (2 x 8,087,99 =) 16.175,98 euros.

La demande en paiement de dommage matériel et moral

SOCIETE1.) demandent à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer le montant de 18.486,- euros à titre de dommage matériel et le montant de 5.000,- euros à titre de dommage moral.

SOCIETE1.) réclame paiement du montant de 18.486,- euros du chef de préjudice matériel. A ce titre elle verse en pièce numéro 19 copie d'une facture de la société SOCIETE8.) à SOCIETE1.) relatif à des travaux dans les locaux.

Faute d'établir que les travaux listés dans la facture soient imputables à SOCIETE2.) il y a lieu de déclarer la demande non fondée.

Aussi, à défaut d'établir un quelconque dommage moral dans le chef de SOCIETE1.) il y a lieu de déclarer la demande en indemnisation d'un préjudice moral non fondée.

Les demandes reconventionnelles de SOCIETE2.)

-La demande reconventionnelle de SOCIETE2.) à titre de remboursement de la garantie locative :

SOCIETE2.) demande à se voir rembourser le montant de 20.000,- euros payé à titre de garantie locative en début du bail initial.

Le paiement de la garantie n'est pas contesté.

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 le gage, c'est-à-dire, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il est d'abord tenu de restituer le bien et de réparer les éventuels dégâts locatifs. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie, en aucun cas ; il ne peut, moins encore, 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 (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n° 1165).

Dans la mesure où le bail a été résilié et les lieux remis au bailleur et que la présente instance toise les demandes respectives entre parties, la garantie locative n'a plus de raison d'être. Il y a partant lieu de faire droit à la demande en restitution et d'ordonner la compensation judiciaire entre les créances réciproques.

-demande basé sur les articles 6-1, 1382 et 1383 du code civil :

La jurisprudence affirme depuis longtemps, de manière invariable, que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, c'est-à-dire constitue un abus de droit que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi équipollente au dol, respectivement si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière, inexcusable.

En l'espèce, les éléments de la cause ne permettent pas de dégager un abus de droit dans le chef de SOCIETE1.), de sorte que la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer non fondée.

Il en va de même de la demande en paiement de 7.500,- euros à tire de dommage et intérêts faute de prouver une quelconque faute dans le chef de SOCIETE1.).

* * *

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande de SOCIETE1.) est fondée à hauteur de 55.060,96 euros et que la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) est fondée à hauteur de 20.000,- euros.

Après compensation judiciaire entre les dettes réciproques entre parties, il y a lieu de condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 35.060,96 euros.

L'indemnité de procédure

Chacune des parties réclame encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu de l'issue du litige, respectivement à défaut de justifier du caractère d'iniquité, lesdites demandes sont à déclarer non fondées.

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.* »

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 SOCIETE2.) 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,

r e ç o i t la demande en la forme,

d é c l a r e la demande recevable ;

d i t les demandes en paiement du chef d'arriérés de loyers et d'indemnité de relocation fondées à hauteur de (38.884,98+16.175,98=) 55.060.96 euros, déboute pour le surplus,

d i t la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) sàrl fondée à hauteur de 20.000,- euros, la dit non fondée pour le surplus,

o r d o n n e la compensation judiciaire entre les créances réciproques,

partant,

c o n d a m n e la société SOCIETE2.) sàrl à payer à la société SOCIETE1.) sàrl le montant de **35.060,96 euros (trente-cinq mille soixante euros et quatre-vingt-seize cents)** ;

r é s i l i e le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) sàrl,

d i t non fondées, partant déboute la société SOCIETE2.) sàrl de ses demandes sur base des articles 6-1, ainsi que 1382 et 1383 du code civil ;

d i t non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, partant en déboute les parties ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

c o n d a m n e la société SOCIETE2.) sàrl aux frais et dépens de l'instance.

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

Patrice HOFFMANN Sang DO THI