Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2058/26
L-BAIL-258/24, L-BAIL-927/25

Audience publique du 27 mai 2026

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

dans la cause

e n t r e

-I-

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Emeline DEQUEKER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître François REINARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant initialement par Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat en date du 10 février 2026

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 4 mai 2026

-II-

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

partie demanderesse

comparant initialement par Maître Sandra DENU, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat en date du 10 février 2026

n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 4 mai 2026

e t

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse

comparant par Maître Emeline DEQUEKER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître François REINARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire -I- résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 29 janvier 2025 (Répertoire No. 328/25) ayant réservé la demande ayant trait au décompte des charges locatives de l'année 2023 ainsi que la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

À la demande de Maître Claude COLLARINI du 1er octobre 2025, l'affaire fut réappelée à l'audience du 1er décembre 2025, puis refixée au 16 février 2026.

L'affaire -II-, enregistrée sous le numéro L-BAIL-927/25, fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 octobre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, cette affaire fut appelée à l'audience publique du 17 novembre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître François REINARD se présenta pour la société SOCIETE1.) SA et l'affaire fut fixée, ensemble avec le rôle L-BAIL-258/24, à l'audience du 1er décembre 2025, puis refixée au 16 février 2026.

Suite au dépôt de mandat de Maître Claude COLLARINI, respectivement de Maître Sandra DENU en date du 10 février 2026, les deux rôles furent fixés au 4 mai 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Emeline DEQUEKER, en remplacement de Maître François REINARD, fut entendue en ses moyens et conclusions. La société SOCIETE2.) SA, convoquée par procès-verbal de recherches établi en date du 25 février 2026 par l'huissier de justice Tessy SIEDLER, n'était ni présente ni représentée.

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

le jugement qui suit :

Faits et rétroactes

Par requête déposée en date du 4 avril 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 31.790,66 EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir réserver à la requérante le droit de solliciter la résiliation judiciaire du bail et le déguerpissement du locataire,
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 3.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire sans caution,
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience du 26 juin 2023 le jugement n° 1911 /23 dont le dispositif est conçu comme suit :

« ***dit*** *la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable en la forme,*

la ***dit*** *fondée,*

condamne *la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 37.083,37 EUR avec les intérêts légaux à partir du 4 avril 2023 sur le montant de 31.790,66 EUR et à compter du 9 juin 2023 sur le montant de 5.292,71 EUR chaque fois jusqu'à solde.*

dit *fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350,- EUR,*

condamne *la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 350,- EUR,*
dit *qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,*

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

Suivant nouvelle requête déposée en date du 9 avril 2024, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SA devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- s'entendre condamner à lui payer à titre de loyers pour les mois de juillet et août 2023, sinon à titre d'indemnité de préavis, sinon à titre d'indemnité de relocation et de l'indexation des loyers pour juin à août 2023 la somme de 10.532,44.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- s'entendre condamner à lui payer au titre de la facture SOCIETE3.) du 20 septembre 2023 no 20-09-B002 le montant de 8.288,20.- EUR TTC, sinon tout autre montant même supérieur à déterminer à dires d'expert, avec les intérêts légaux à partir du 1er mars 2024, date de la mise en demeure, sinon à partir de la présente en justice, jusqu'à solde ;

- s’entendre condamner à lui payer au titre de la facture SOCIETE3.) du 20 septembre 2023 no 20-09-B00I le montant de 26.253,06.- EUR TTC, sinon tout autre montant même supérieur à déterminer à dires d’expert, avec les intérêts légaux à partir du 1er mars 2024, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice ,jusqu’à solde ;
- s’entendre condamner à lui payer la somme de 1.000.- EUR à titre de charges locatives pour l’année 2023 ;
- voir constater que la partie défenderesse a procédé en faveur de la requérante au paiement de la somme totale de 12.500.- EUR ;
- dire que le montant de 12.500.- EUR est à déduire des condamnations à intervenir à l’égard de la partie défenderesse ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 3.000.- EUR sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l’exécution provisoire sans caution ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l’instance.

Le tribunal prit l’affaire en délibéré et rendit à l’audience du 29 janvier 2025 le jugement n° 328/25 dont le dispositif est conçu comme suit :

« ***déclare*** *la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable ;*

donne *acte à la société anonyme SOCIETE2.) SA de ses demandes reconventionnelles ;*

déclare *la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA fondée à concurrence de la somme de 15.709,72.- EUR et en déboute pour le surplus ;*

partant, ***condamne*** *la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 15.709,72.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 9 avril 2024, jusqu’à solde ;*

déboute *la société anonyme SOCIETE2.) SA de de sa demande reconventionnelle en remboursement des acomptes versés ;*

réserve *la demande ayant trait au décompte des charges locatives de l’année 2023 ;*

dit *que l’affaire sera réappelée à la demande de la société SOCIETE1.) SA dès qu’elle sera en possession du décompte des charges de l’année 2023 ;*

réserve *le surplus et les frais et dépens de l'instance ;*

dit *qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.* »

Par exploits d'huissiers de justice du 11 août 2023 et du 6 mars 2025, la société SOCIETE2.) a interjeté appel contre les deux décisions précitées.

Le tribunal d'arrondissement XIVe chambre siégeant en matière de bail à loyer prit l'affaire en délibéré et rendit en date du 9 juillet 2025 le jugement n°2025TALCH14/00078 dont le dispositif est conçu comme suit :

« prononce la jonction des affaires inscrite au n° de rôle de 2023-07192 et 2025-02770,

reçoit les appels principaux et incident en la forme,
dit l'appel incident non fondé,

dit les appels principaux partiellement fondés,

par réformation du jugement entrepris du 26 juin 2023 :

réduit la condamnation de la société anonyme SOCIETE2.) SA au montant de 31.908,93 euros du chef des arriérés de loyers pour les mois de janvier 2023 à avril 2023 inclus, de l'indexation du loyer de 2022 et des avances sur charges pour les mois de mars 2023 et avril 2023,

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

partant, décharge la société anonyme SOCIETE2.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance de 350,00 euros,

confirme le jugement entrepris du 26 juin 2023 pour le surplus,

par réformation du jugement entrepris du 29 janvier 2025 :

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA tendant à voir condamner la société anonyme SOCIETE2.) SA à lui payer les loyers des mois de juillet 2023 et août 2023 d'un montant de 10.532,44 euros

réduit les frais de nettoyage ex aequo et bono au seul montant de 50,00 euros,

partant dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en frais de remise en état fondé pour le seul montant de 17.300,29 euros

confirme le jugement entrepris du 29 janvier 2025 pour le surplus,

après compensation entre les créances respectives condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 36.709,22 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde,

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA tendant au remboursement de ses frais et honoraires d'avocat,

rejette les demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en exécution provisoire du présent jugement. »

Par requête déposée le 21 octobre 2025, la société SOCIETE2.) SA sollicite la convocation de la société SOCIETE1.) S.A devant le juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de lui payer le montant de 25.012,50.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la présente demande en justice jusqu'à solde.

Elle sollicite encore la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) SA à lui payer la somme de 1.500.-EUR à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, qu'il soit dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

La partie requérante demande enfin qu'il soit ordonné l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant aux montants dus, nonobstant toute voie de recours, sans caution et avant l'enregistrement.

La requérante expose avoir conclu en 2011 un contrat de bail avec la société SOCIETE1.) SA relatif à un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel indexé, et avoir fourni une garantie locative en 2020.

Elle fait valoir que plusieurs procédures auraient opposé les parties depuis 2023, ayant donné lieu à des condamnations financières et à des compensations entre créances, après avoir quitté les lieux en juin 2023.

Elle soutient enfin qu'un décompte de charges pour 2023 lui aurait été communiqué sans justificatifs et que, malgré l'exécution partielle des condamnations, la bailleresse refuserait la compensation avec la garantie locative, dont elle sollicite la restitution.

Position de la société SOCIETE1.) SA

À l'audience du 4 mai 2026, sur demande du mandataire de la société SOCIETE1.) SA, l'affaire a été retenue par défaut à l'encontre de la société SOCIETE2.) SA, en application de l'article 75 du Nouveau Code de procédure civile.

Le mandataire en question a encore sollicité la jonction de la présente affaire avec celle inscrite sous le rôle L-258/24 afin de statuer sur le volet relatif au décompte des charges locatives de l'année 2023, réservé par le jugement n° 328/25 du 29 janvier 2025. Il a demandé la condamnation de la société SOCIETE2.) SA au paiement de la somme de 5.946,89.-EUR à titre d'arriérés de charges.

En outre, la société SOCIETE1.) SA a sollicité le remboursement des frais de justice exposés, notamment des frais d'huissier, ainsi que des intérêts échus, pour porter le montant total réclamé à 6.753,80.-EUR.

Elle a enfin conclu au rejet de la demande en restitution de la garantie locative formée par la partie adverse.

Appréciation

Comme relevé ci-avant, la demanderesse dans le rôle L-BAIL-927/25, après avoir initialement comparu par Maître Sandra DENU, laquelle a, en date du 10 février 2026, déposé mandat, ne s'est plus présentée aux audiences subséquentes, et notamment à l'audience du 4 mai 2026.

Aux termes de l'article 75 du Nouveau Code de procédure civile, si, sans motif légitime, le demandeur ne comparaît pas, le défendeur peut requérir un jugement sur le fond, lequel est alors contradictoire, sauf la faculté pour le juge de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure.

En l'espèce, sur demande de la partie défenderesse, l'affaire a été retenue à l'audience du 4 mai 2026, de sorte qu'il y a lieu de statuer au fond par un jugement contradictoire à l'égard de la requérante, conformément à l'article 75 précité.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il convient encore de joindre la présente affaire avec celle inscrite sous le rôle L-BAIL-258/24.

Il y a lieu de relever que la société SOCIETE2.) SA, défenderesse dans le rôle L-BAIL 258/24 précité, était initialement représentée par Maître COLLARINI, lequel a entretemps également déposé son mandat. Le jugement à intervenir est, dès lors, également contradictoire à son égard.

Quant au fond, la demande au titre des arriérés de charges, sur base du décompte versé en cause, est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 5.946,89.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 4 mai 2026, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

S'agissant du remboursement des frais d'huissier sollicités, il y a lieu de constater que les actes en question ayant engendré les ces frais ne sont pas versés au dossier. Au surplus, il ne ressort pas des éléments soumis que ces actes concernent la présente instance. Cette demande est partant à rejeter.

En ce qui concerne les intérêts légaux entretemps échus, il convient de relever que la société SOCIETE1.) SA dispose d'ores et déjà d'un titre en vertu des condamnations antérieurement intervenues, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

La société SOCIETE2.) SA n'ayant pas comparu pour soutenir ses demandes, celles-ci sont également à rejeter.

La partie demanderesse sollicite une indemnité de procédure de 3.000.-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.

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

Ayant succombé à l'instance, la société SOCIETE2.) SA doit en supporter les frais et dépens.

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 à loyer, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement n° 328/25 du 29 janvier 2025 ;

ordonne la jonction des rôles L-BAIL-258/24 et L-Bail 927/25 ;

déclare la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA fondée à concurrence de la somme de 5.946,89.-EUR et en déboute pour le surplus ;

partant, **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 5.946,89.-EUR avec les intérêts légaux à partir du 4 mai 2026, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA la en obtention d'une indemnité de procédure pour un montant de 500.-EUR ;

partant, **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 500.- EUR ;

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de l'ensemble de ses demandes ;

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

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA 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