

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 776/24  
L-BAIL-720/23

### **Audience publique du 28 février 2024**

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

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**

représentée par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 LUXEMBOURG, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, 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 NUMERO2.)

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Maximilien LEHNEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-----

**F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 27 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Maximilien LEHNEN se présenta pour la société SOCIETE2.) SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 24 janvier 2024, puis refixée au 31 janvier 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, ce dernier en représentation de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, et Maître Maximilien LEHNEN, 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 au greffe le 27 octobre 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société SOCIETE2.) 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 97.078,60 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de juillet à octobre 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, de voir prononcer la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir du jugement à intervenir.

La requérante demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à lui payer la somme de 2.500 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat exposés ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges d'une somme de 72.808,95 euros pour les mois de novembre 2023 à janvier 2024 inclus, à la somme totale de 169,887,55 euros, et, après compensation avec la garantie locative s'élevant à une somme

de 69.000 euros, sa demande en condamnation de ce chef à la somme de 100.887,55 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SA expose que suivant contrat de bail conclu en date du 26 octobre 2021, pour une durée de six années consécutives, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2022, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL un ensemble de bureaux ainsi que 50 emplacements de parking extérieurs dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé initial de 18.000 euros hors TVA, s'élevant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la somme de 22.309,65 euros, et d'une somme forfaitaire de 1.960 euros par mois à titre de charges locatives, et moyennant versement d'une garantie locative de 69.000 euros.

Elle soutient que depuis le mois de juillet 2023, la défenderesse ne réglerait plus le loyer et les charges, de sorte que les arriérés redus de ce chef s'élèveraient à une somme de  $[(22.309,65 + 1.960) \times 7 =]$  169.887,55.

En affirmant qu'elle a procédé à l'encaissement de la garantie locative, elle demande, après compensation, à voir condamner la société SOCIETE2.) SARL à lui payer la somme de  $(169.887,55 - 69.000 =)$  100.887,55 euros.

La requérante fait ensuite valoir que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave de la société SOCIETE2.) SARL à ses obligations de locataire justifiant la résiliation du bail à ses torts exclusifs et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

La société SOCIETE2.) SARL fait valoir qu'elle aurait libéré les lieux loués pour le 15 janvier 2024, ce qui serait dûment établi par l'attestation testimoniale versée en cause, de sorte que seule la moitié du loyer et des charges seraient dus pour ce mois.

Pour le surplus, elle ne conteste pas la demande à titre d'arriérés de loyers et de charges.

Elle demande ensuite, reconventionnellement, la restitution de la garantie locative et la compensation avec les arriérés redus.

Comme elle aurait d'ores et déjà libéré les lieux loués, la demande en résiliation du bail et celle en déguerpissement seraient devenues sans objet.

La société SOCIETE1.) SA réplique qu'il resterait toujours quelques affaires de la défenderesse dans les lieux loués et quelques badges d'accès à rendre, de sorte qu'il n'y aurait pas encore libération effective des lieux loués et résiliation du bail, et qu'il y aurait partant lieu de faire droit à ses demandes de ces chefs, de même qu'à sa demande à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la totalité du mois de janvier 2024, lequel serait en tout état de cause dû étant donné qu'il serait de principe que le loyer est dû en sa totalité pour chaque mois commencé.

Les demandes principale et reconventionnelle, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 26 octobre 2021, pour une durée de six années consécutives, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la société SOCIETE1.) SA a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL un ensemble de bureaux ainsi que 50 emplacements de parking extérieurs dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé initial de 18.000 euros hors TVA, s'élevant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la somme de 22.309,65 euros, et d'une somme forfaitaire de 1.960 euros par mois à titre de charges locatives.

Il résulte encore de l'article 6 du contrat de bail ainsi que de la preuve de paiement du 15 décembre 2021, versée en cause par la société SOCIETE2.) SARL, que la garantie locative s'élève à une somme de 69.060 euros.

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

Les plaidoiries de la société SOCIETE2.) SARL sont à comprendre en ce sens que pour s'opposer au paiement du loyer et des charges pour la période du 16 au 31 janvier 2021, elle se prévaut d'une résiliation du bail d'un commun accord des parties au 15 janvier 2024 par l'acceptation des badges d'accès et par la reprise en possession des lieux loués sans réserves par la bailleuse.

Lorsque l'une des parties conteste la résiliation d'un commun accord du bail avant terme alléguée par l'autre partie, tel le cas en l'espèce, il appartient à la partie qui s'en prévaut, en l'occurrence la société SOCIETE2.) SARL, de rapporter la preuve de l'accord des parties sur la résiliation du bail selon les règles de droit commun.

Cette preuve peut être déduite du consentement tacite des parties ; celui-ci peut être inféré des circonstances de fait auxquelles il appartient au juge d'assigner leur véritable signification (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, 2e éd. 2000, t.1. n° 377).

La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute. La résiliation d'un commun accord doit résulter d'une manifestation non équivoque de la volonté des parties.

A défaut d'autres éléments, la simple remise des clés ne suffit pas à établir la volonté certaine du propriétaire de voir résilier le bail.

Il est toutefois admis qu'en reprenant possession des lieux vidés par le preneur qui a déguerpi avant l'expiration du bail, le bailleur admet la résiliation.

En l'espèce, l'attestation testimoniale versée en cause par la société SOCIETE2.) SARL n'établit ni que l'ensemble des badges d'accès ont été restitués à la bailleuse pour le 15 janvier 2024, ni l'acceptation sans réserves de ces badges par la bailleuse.

La défenderesse reste en outre en défaut de rapporter la preuve que la requérante aurait effectivement repris possession des lieux loués.

L'existence d'une résiliation du bail d'un commun accord des parties laisse partant d'être établie.

Il s'ensuit qu'à défaut de résiliation du bail au 15 janvier 2024, la société SOCIETE1.) SA peut valablement prétendre au paiement du loyer et des charges pour la totalité du mois de janvier 2024.

En l'absence d'autres contestations formulées par la société SOCIETE2.) SARL, la société SOCIETE1.) SA peut dès lors prétendre au paiement de la somme de  $[(22.309,65 + 1.960) \times 7 =]$  169.887,55 à titre d'arriérés de loyers et de charges.

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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, 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 Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Compte tenu de la compensation légale de la somme redue par la société SOCIETE2.) SARL à titre d'arriérés de loyers et de charges avec la somme de 69.060 euros de la garantie locative, opérant de plein droit conformément aux articles 1289 à 1291 du code civil, la demande de la société SOCIETE1.) SA est à déclarer fondée pour la somme de  $(169.887,55 - 69.060 =)$  100.827,55 euros, tandis que la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) SARL en remboursement de la garantie locative est à déclarer non fondée.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue 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 susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet 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.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, eu égard à l'importance des arriérés et au fait que la défenderesse n'a plus payé son loyer depuis le mois de juillet 2023, sans fournir la moindre justification, il y a lieu de retenir qu'elle a manqué gravement à ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

Devant la contestation de la société SOCIETE1.) SA, et comme la société SOCIETE2.) SARL admet elle-même qu'il reste encore quelques cartons dans les lieux loués, il n'est pas établi en cause que la défenderesse a d'ores et déjà entièrement libéré les lieux loués, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en déguerpissement dans le délai requis de quinze jours à partir de la notification du présent jugement.

La société SOCIETE2.) SARL soulève l'incompétence matérielle du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.) SA en dédommagement pour les frais et honoraires d'avocat exposés, en application de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile, sinon elle demande à voir déclarer cette demande non fondée.

Il est admis qu'« *En retenant que la demande de (...) tendant à la répétition de frais et honoraires d'avocat exposés en vue de la récupération de leurs créances nées du contrat de bail, présentait un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituait une demande accessoire aux demandes principales, pour en déduire que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, était compétent pour en connaître, les juges d'appel n'ont pas violé la disposition visée au moyen.* » (Cass N° 66 / 2021, 22 avril 2021, numéro CAS-2020-00075 du registre)

Le moyen d'incompétence soulevé par la société SOCIETE1.) SA est partant à rejeter.

Quant au fond, il échet de constater que la requérante n'a aucunement motivé cette demande et n'a pas non plus versé de pièces justificatives à l'appui, de sorte qu'indépendamment de toute autre considération juridique, celle-ci est à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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, au vu de l'importance du montant non contesté des arriérés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la

condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

## Par ces motifs

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

**donne** acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges ;

**donne** acte à la société SOCIETE2.) SARL de sa demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative ;

**rejette** le moyen d'incompétence matérielle concernant la demande de la société SOCIETE1.) SA en indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat, soulevé par la société SOCIETE2.) SARL ;

**déclare** les demandes principale et reconventionnelle recevables ;

après compensation, **déclare** la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et de charges fondée pour la somme de 100.827,55 euros ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 100.827,55 euros (cent mille huit cent vingt-sept euros et cinquante-cinq centimes), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir sur la somme de 97.078,60 euros à partir du 27 octobre 2023 et sur la somme de 3.748,95 euros à partir du 31 janvier 2024, jusqu'à solde ;

**déclare** la demande de la société SOCIETE1.) SA en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

**prononce** la résiliation du contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SARL ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quinze jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**déclare** la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) SARL non fondée et en déboute ;

**déclare** la demande de la société SOCIETE1.) SA en indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés non fondée et en déboute ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 750 (sept cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

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

Claudine ELCHEROTH  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière