

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 3952/24**  
**L-BAIL-505/24**

## **Audience publique du 12 décembre 2024**

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 au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL,** établie à **L-ADRESSE2.)**

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

comparant par Maître Gwendoline BELLA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux 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 12 juillet 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 2 septembre 2024, puis refixée au 21 novembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Gennaro PIETROPAOLO et Maître Gwendoline BELLA, en remplacement de Maître David YURTMAN, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg le 12 juillet 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SARL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner la défenderesse au paiement de la somme de 51.580 euros à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, sinon à partir d'une mise en demeure du 21 mai 2024, sinon à partir de la demande en justice sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde. A l'audience, la demande afférente a été augmentée au montant de 57.540 euros. Il échet d'en donner acte à PERSONNE1.),
- constater la résiliation du contrat de bail sinon prononcer judiciairement une telle résiliation,
- voir ordonner le déguerpissement de la défenderesse endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du présent jugement,
- voir condamner la défenderesse au paiement de la somme de 3.600 euros à titre d'indemnité de relocation,
- voir condamner la défenderesse au paiement de la somme de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal du 21 novembre 2024, la mandataire de la société SOCIETE1.) SARL a entendu verser deux fardes de pièces lesquelles n'avaient pas été communiquées par avance au mandataire de la partie adverse.

Le mandataire de PERSONNE1.) a conclu au rejet des pièces versées en violation du respect d'un débat contradictoire.

Il convient de rappeler que, conformément à l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

Aux termes de l'article 279 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, il est disposé que : « La partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance ».

L'article 282 du même code dispose que « Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile ».

La communication des pièces a pour objectif de porter à la connaissance de l'adversaire les documents écrits préexistants invoqués par le demandeur pour fonder ses prétentions ou par le défendeur pour arguer du rejet de la demande. Toute pièce qui n'est pas communiquée en temps utile est écartée des débats. L'appréciation du caractère utile de communication incombe à la juridiction saisie du litige. Cette communication doit se faire suffisamment tôt (cf. Thierry Hoscheit, Le droit judiciaire privé, nos 539, 540 et 541).

Le tribunal retient que la communication des pièces à l'audience des plaidoiries empêche l'autre partie d'instruire correctement l'affaire et de prendre utilement position.

Une telle attitude, qui empêche le respect du principe de la contradiction, justifie le rejet des pièces tardivement communiquées (voir en ce sens CA Aix-en-Provence, 21 juin 2007, cité in JCL procédure civile, fasc. 114, principe de la contradiction, mise à jour).

En l'espèce, les deux fardes de pièces versées par la mandataire de la société SOCIETE1.) SARL à l'audience sont à rejeter des débats.

### **Les moyens et prétentions des parties**

#### **PERSONNE1.)**

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 3 juillet 2015, elle a donné en location à la société SOCIETE1.) SARL un bureau et des emplacements de parking sis à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.500 euros à augmenter de 200 euros par mois à titre d'avances sur charges.

Depuis le mois de janvier 2023, PERSONNE1.) aurait dû constater un défaut complet des loyers et des avances sur charges rédues, hormis les mois de février 2024 et de mars 2024, lesquels auraient été payés le 18 mars 2024 et le 18 avril 2024.

Actuellement, les sommes suivantes resteraient impayées :

« (fichier) »

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a informé le Tribunal qu'elle aurait d'ores-et-déjà encaissé la garantie locative à première demande de 7.500 euros. Aucune demande de compensation n'a cependant été formulée.

Par un courrier du 13 décembre 2022, la requérante aurait résilié le contrat de bail en question en accordant un terme pour le 30 juin 2023.

Malgré cette résiliation, la société SOCIETE1.) SARL resterait toujours dans les lieux, de sorte à ce qu'elle serait à déclarer occupante sans droit ni titre et devrait s'acquitter de ce chef d'une indemnité d'occupation équivalente au loyer convenu entre parties.

Une mise en demeure du 21 mai 2024 serait restée infructueuse, de sorte à ce qu'il est demandé de valider la résiliation du contrat de bail par le courrier du 13 décembre 2022 avec effet au 30 juin 2023 sinon de le résilier judiciairement et d'ordonner en tout état de cause le déguerpissement de la société SOCIETE1.) SARL.

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au paiement d'une indemnité de relocation de 3.600 euros.

#### La société SOCIETE1.) SARL

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL a contesté les prétentions adverses.

En ce qui concerne les prétentions pécuniaires de la demanderesse, la société SOCIETE1.) SARL a donné à considérer que dès le début des relations contractuelles, elle se serait acquittée du loyer TTC alors même que le contrat de bail prévoyait le montant du loyer fixé à 2.500 euros HTVA.

PERSONNE1.) aurait toujours refusé d'opter pour la TVA en ce qui concerne les revenus locatifs en relation avec les lieux loués, de sorte à ce que la société SOCIETE1.) SARL elle-même n'aurait pas été en mesure de récupérer ces sommes auprès de l'administration compétente.

Alors qu'elle aurait trop payé pendant des années, la société SOCIETE1.) SARL soutient actuellement procéder unilatéralement à la compensation avec les loyers et avances sur charges rédues depuis le mois de janvier 2023 (hors février et mars 2024, lesquelles échéances sont payées).

Sur question du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL n'a pu fournir ni preuve de paiement, ni décompte, ni autre pièce en relation avec ses allégations.

En ce qui concerne les avances sur charges, la société SOCIETE1.) SARL a formulé une demande reconventionnelle à concurrence de 17.400 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

A l'appui de cette demande reconventionnelle, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que PERSONNE1.) n'aurait jamais fourni un décompte pour les charges engagées en relation avec les avances sur charges payées, de sorte à ce que celle-ci n'auraient aucune contrepartie.

Sur question du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL n'a pas pu verser la moindre pièce quant à la question de savoir si des décomptes ont été réclamées à PERSONNE1.). Ces demandes auraient été formulées oralement.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL a contesté la validité de la résiliation par le courrier du 13 décembre 2022, l'échéance contractuellement prévue n'ayant pas été respectée par PERSONNE1.).

Il n'y aurait encore pas lieu à procéder à la résiliation judiciaire du contrat de bail alors qu'aucune faute dans l'exécution de la relation contractuelle n'étant établie en cause en l'absence de tout arriéré de loyers et d'avances sur charges par compensation avec le trop-payé de TVA.

Les demandes de la société SOCIETE1.) SARL en condamnation à titre d'indemnité de relocation et à titre d'indemnité de procédure sont encore contestées dans leur principe et dans leur quantum.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité l'allocation d'un délai de déguerpissement de 6 mois.

### **Appréciation**

#### **Quant à la validité de la résiliation du 13 décembre 2022**

Il résulte du courrier en question versé en tant que pièce 2 par PERSONNE1.) qu'elle a entendu résilier le bail signé entre parties le 3 juillet 2015 dans les termes suivants :

« (fichier) »

La société SOCIETE1.) SARL soutient que cette résiliation n'a pas été faite conformément aux termes du contrat de bail et plus particulièrement en ce qui concerne le préavis appliqué.

L'article 3 « Durée du contrat » du contrat de bail signé entre parties est conçu comme suit :

« (fichier) »

Il s'ensuit que les parties se sont accordées sur un contrat de bail à durée déterminée initialement conclu pour une période de 2 ans mais renouvelable d'année en année par tacite reconduction pour prendre fin le 31 juillet 2021.

L'article en question fait également mention des articles 1762-4 et suivants du Code civil lesquels ont trait au renouvellement préférentiel des contrats de bail commercial.

Aux termes de l'article 1762-4, alinéa 1er du Code civil, introduit par l'arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936 concernant la protection du fonds de commerce en matière de bail, il est disposé que :

*« Tout locataire d'un immeuble à destination commerciale qui par lui ou ses ayants droit y exploite un fonds de commerce depuis plus de trois ans, a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toutes autres personnes. Le preneur ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location. »*

Il se dégage de l'énoncé même de ces dispositions que pour pouvoir invoquer le droit de préférence au renouvellement de son bail, le preneur doit 1) être locataire d'un immeuble à destination commerciale, 2) exploiter dans ledit immeuble un fonds de commerce depuis plus de trois ans et 3) louer l'immeuble moins de 15 ans.

En d'autres termes, seul le preneur qui loue l'immeuble moins de 15 ans bénéficie de la protection de la loi.

Aussi, d'après la jurisprudence prise en application de ces dispositions, l'article 1762-4 du Code civil limite la durée du droit au renouvellement préférentiel du contrat de bail à 15 ans à partir du « commencement de la location ». (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 1er décembre 1955, P. 16, p. 421)

Les termes « la location » de l'article 1762-4 du Code civil précité ont encore été définis comme « englobant la durée totale de la location par le même preneur, abstraction faite du fait de l'existence éventuelle de plusieurs contrats successifs mais conclus entre les mêmes parties. »

En l'espèce, les parties n'ont pas pris position quant à ce point, de sorte à ce qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail initialement conclu entre parties le 3 juillet 2015 a fait l'objet d'un renouvellement préférentiel.

Il s'ensuit que l'article 3 du contrat de bail initial a été renouvelé dans son intégralité.

Partant, une nouvelle période de deux ans de bail à partir du 1<sup>er</sup> août 2021 a été convenue, laquelle se termine partant au 31 juillet 2023.

L'intention de résilier le bail telle qu'exprimée par PERSONNE1.) n'est pas remise en question par la société SOCIETE1.) SARL.

Le préavis de résiliation conventionnellement prévu, à savoir de trois mois, a encore été correctement indiqué par PERSONNE1.).

Le contrat de bail ne pouvant être résilié qu'à chaque échéance, il y a lieu de retenir que la résiliation par le courrier du 13 décembre 2022 a été **valablement** faite, par l'application du délai de préavis de 3 mois, au **31 juillet 2023**.

A partir de cette date, la société SOCIETE1.) SARL est à déclarer occupant sans droit ni titre.

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant au déguerpissement de la société SOCIETE1.) SARL.

Au vu ces circonstances de l'espèce, il y a lieu d'allouer à la société SOCIETE1.) SARL un délai de déguerpissement de 40 jours.

#### Les revendications pécuniaires de PERSONNE1.)

Au vu de ce qui précède, les demandes de PERSONNE1.) sont :

- à qualifier d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois de janvier à juillet 2023 inclus,
- à qualifier de demandes en vue de l'obtention d'indemnité d'occupation pour les mois d'août 2023 à novembre 2024 inclus.

La société SOCIETE1.) SARL conclut à l'exonération de ses obligations de paiement en invoquant des trop-payés de TVA depuis l'entrée en relation des parties.

Alors que la défenderesse est restée en défaut de fournir la moindre pièce comptable ou tout autre élément à l'appui de ses prétentions, celles-ci restent à l'état de pure allégation.

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 alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en tenant compte de la compensation avec la garantie locative à première demande, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges concernant les mois de janvier 2023 à juillet 2023 pour la somme de **18.900 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 21 mai 2024, jusqu'à solde.

N'ayant pas quitté les lieux après la résiliation du contrat de bail au 31 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SARL est à considérer comme occupant sans droit ni titre. Elle est dès lors redevable d'une indemnité au bailleur.

Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

Le juge ayant l'obligation de restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, peut, après avoir constaté que les sommes réclamées sont dues non au titre de loyers, mais d'indemnités d'occupation, requalifier d'office le caractère des sommes réclamées. (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, No. 225, p. 397)

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre, de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation. Dans la fixation de l'indemnité d'occupation, il est en principe fait référence à la valeur locative du bien. Si cette valeur peut être égale au loyer ancien, les parties peuvent démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur. (cf. Pas. 31, Compte-rendu de jurisprudence, No. 189, p. 377)

En l'espèce, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation au loyer convenu entre parties, à savoir 2.500 euros. A cette somme, il y a lieu d'ajouter les avances sur

charges, de sorte à ce que l'obligation de paiement mensuelle de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'indemnité d'occupation est à chiffrer à 2.700 euros.

Ainsi, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en ce qui concerne l'indemnité d'occupation pour les mois d'août 2023 à novembre 2024 (moins les mois de février 2024 et mars 2024), à savoir pour la somme de (14 x 2.700 =) **37.800 euros**, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 mai 2024 sur le montant de 18.900 euros et à partir de la demande en justice, à savoir le 21 novembre 2024, jusqu'à solde.

En ce qui concerne la demande relative à l'indemnité de relocation, le Tribunal rappelle que l'article 1760 du Code civil dispose qu' *«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 (Les Nouvelles, 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 (Les Nouvelles, tome IV, no 408).

En l'espèce, comme la partie défenderesse occupe toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur et doit par conséquent être déclarée **irrecevable**.

#### La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SARL

La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 17.400 euros à titre de remboursement des avances sur charges indûment payées, faute d'établissement de décomptes sur charges.

Le Tribunal constate qu'aucune obligation d'établissement de décomptes pour lesdites charges ne figure parmi les clauses du contrat de bail.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL reste en défaut de prouver qu'elle ait demandé l'établissement de tels décomptes de charges depuis l'entrée en vigueur du contrat de bail en 2015 tout en continuant de s'acquitter des avances sur charges jusqu'à décembre 2022.

Finalement, aucune demande de production des décomptes en question n'a été formulée à l'audience du Tribunal.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SARL est à déclarer **non-fondée**.

#### Les demandes accessoires

##### *- Indemnité de procédure*

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

##### *- Exécution provisoire*

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

### **Par ces motifs :**

le tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

**rejette** des débats les deux fardes de pièces versées à l'audience du Tribunal du 21 novembre 2024 par le mandataire de la société SOCIETE1.) SARL ;

**donne acte** à la société SOCIETE1.) SARL de sa demande reconventionnelle ;

la **déclare** recevable en la forme ;

**dit** que le contrat de bail conclu entre parties le 3 juillet 2015 a été valablement résilié au 31 juillet 2023 ;

**déclare** la société SOCIETE1.) SARL occupant sans droit ni titre à compter de cette date ;

**condamne** la société SOCIETE1.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser la société SOCIETE1.) SARL dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée pour le montant de 18.900 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de **18.900 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 21 mai 2024, jusqu'à solde ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité d'occupation fondée pour le montant de 37.800 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de **37.800 euros**, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 mai 2024 sur le montant de 18.900 euros et à partir de la demande en justice, à savoir le 21 novembre 2024, jusqu'à solde ;

**déclare** irrecevable la demande de PERSONNE1.) à titre d'indemnité de relocation ;

**déclare** la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SARL non-fondée ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée pour le montant de 500 euros ;

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

**dit** qu'il n'y a pas lieu à 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, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière