

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2619/25  
L-BAIL-296/25

### Audience publique extraordinaire du 16 juillet 2025

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

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 CMS DeBacker Luxembourg SCS, société en commandite simple, établie à L-1433 LUXEMBOURG, 5, rue Charles Darwin, inscrite près le Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241190, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant, CMS DeBacker Luxembourg GP SARL, établie à la même adresse, inscrite près le Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240536, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Hugo ARELLANO, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Pol HEINISCH, avocat, en remplacement de Maître Hugo ARELLANO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

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

représentée par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 STRASSEN, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocate à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Fanny MAZEAUD, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

-----

**Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 27 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 5 mai 2025.

Lors de la prédite audience, la société KLEYR GRASSO SCS se présenta pour la société SOCIETE2.) SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 juin 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Pol HEINISCH, en remplacement de Maître Hugo ARELLANO, ce dernier en représentation de la société CMS DeBacker Luxembourg SCS, et Maître Fanny MAZEAUD, cette dernière en représentation de la société KLEYR GRASSO SCS, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

### le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 27 mars 2025, 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 commercial, aux fins de déclarer la résiliation unilatérale opérée par la requérante du contrat de bail du 27 mars 2007 avec effet immédiat au 26 mars 2024 valable, d'ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse endéans la quinzaine à partir de la notification du jugement à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte de 500.- EUR par jour de retard de déguerpissement, payable jusqu'à l'achèvement des opérations de déguerpissement, de s'entendre condamner à payer à la requérante une indemnité conventionnelle de 3.000.- EUR sur base de l'article 10 du contrat de bail du 27 mars 2007 et de s'entendre condamner à payer à la requérante une indemnité d'occupation d'un montant de 2.528,24.- EUR par mois à partir de la résiliation du contrat de bail en date du 26 mars 2024.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR 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.

Finalement, elle demande encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 7.500.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

A l'appui de ses prétentions, la requérante expose que suivant contrat de bail commercial conclu entre la société civile immobilière SOCIETE3.) et la société SOCIETE2.) SARL en date du 27 mars 2007 avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2007, la première a donné en location à la seconde des locaux commerciaux sis à ADRESSE3.) et ADRESSE4.) sis au 2<sup>ème</sup> étage ainsi qu'une cave n°3 au 3<sup>ème</sup> sous-sol pour une durée initiale de 3 années, et renouvelable depuis par tacite reconduction d'année en année.

Au courant de l'année 2009, la requérante aurait acquis la propriété de l'immeuble donné en location à la partie défenderesse.

Entre le mois de novembre 2023 et le mois de mai 2024, la partie défenderesse ne se serait plus acquittée des loyers, le tout en dépit de plusieurs rappels en ce sens.

Face à l'inertie de la défenderesse au courriel de rappel du 12 février 2024 et à la mise en demeure du 21 février 2024, la requérante aurait, par courrier recommandé en date du 26 mars 2024, procédé à la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail pour faute exclusive du preneur conformément à l'article 10 dudit contrat et sollicité la restitution des lieux.

Toutefois, en l'absence de réaction de cette dernière, la requérante aurait déposé le 16 mai 2024 une requête auprès du tribunal de paix de Luxembourg, sollicitant notamment la résiliation du contrat ainsi que le déguerpissement immédiat des lieux occupés.

Suite au dépôt de cette requête, la société SOCIETE2.) SARL aurait enfin procédé, fin mai 2024, au règlement intégral des arriérés de loyers, tout en justifiant le retard de paiement dans un courriel adressé qu'elle aurait versé les loyers sur le compte bancaire de l'ancien bailleur et qu'elle aurait régularisé la situation dès qu'elle s'en serait aperçue.

La requérante met en doute cette affirmation au vu des nombreuses relances et de la mise en demeure adressée à la défenderesse.

Lors de l'audience des plaidoiries du 11 octobre 2024, la requérante aurait décidé de renoncer à l'ensemble de ses demandes initiales, à savoir le paiement des arriérés de loyers étant intervenu, et se serait limitée à solliciter l'octroi de dommages et intérêts correspondant aux frais d'avocat qu'elle a dû engager pour faire valoir ses droits et obtenir le paiement des sommes impayées.

En ce qui concerne la demande en résiliation judiciaire du bail, le tribunal se serait étonné d'une telle requête et aurait donné à considérer oralement qu'il ne pouvait pas prononcer la résiliation judiciaire d'un contrat qui avait déjà fait l'objet d'une résiliation unilatérale par l'une des parties.

La requérante en déduit que le tribunal a implicitement confirmé l'existence et la validité de la résiliation intervenue en date du 26 mars 2024.

La requérante précise qu'elle aurait néanmoins donné un délai pour libérer les lieux à la partie défenderesse, toutefois cette dernière n'aurait pas réagi. Néanmoins, en guise de preuve de bonne foi et au lieu de demander le déguerpissement immédiat des lieux, elle aurait accordé un délai supplémentaire au locataire afin que celui-ci puisse quitter les locaux dans des conditions lui permettant de réorganiser son activité et de trouver de nouveaux locaux.

Cependant, il lui aurait été rappelé que le bail aurait été valablement résilié par courrier recommandé du 26 mars 2024 et qu'elle est par conséquent occupante sans droit ni titre de l'immeuble depuis de nombreux mois et

qu'un délai maximal lui a été accordé jusqu'au 25 avril 2025 pour quitter les lieux.

La partie défenderesse s'y opposerait toutefois, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En droit, la requérante fait valoir qu'aux termes de l'article 1762-11 de la loi du 3 février 2018 sur le bail commercial « *Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur* ». S'y ajouterait que l'article 10 de ladite convention intitulé « *RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL PAR LA FAUTE DU PRENEUR* » stipulerait que : « *En cas de non-paiement de deux loyers à sa date d'échéance, respectivement en cas de non-respect d'une quelconque des clauses du présent bail, le bailleur est en droit de résilier avec effet immédiat par simple lettre recommandée le bail pour faute grave de la part du preneur.* »

En outre, en cas de résiliation anticipée du bail par la faute du preneur, le bailleur aurait encore droit à une indemnité qui serait fixée à 3.000.-EUR.

En l'espèce, la faute de la partie défenderesse serait établie étant donné qu'elle n'aurait pas procédé au paiement de ses loyers entre le mois de novembre 2023 et le mois de mai 2024, soit 7 mois de loyers pour un montant total, charges comprises, dépassant les 20.000.- EUR. Par conséquent, conformément à l'article 10 du contrat, le bailleur aurait été fondé à résilier pour faute grave et avec effet immédiat le contrat de bail.

Bien que le bail serait valablement résilié et que la requérante n'aurait jamais renoncé au déguerpissement, la partie défenderesse occuperait encore les lieux et devrait dès lors être considérée comme occupant sans droit ni titre, de sorte que la requérante pourrait valablement demander son déguerpissement en justice.

Par voie de conséquence, la société SOCIETE1.) SA serait encore fondée à solliciter l'allocation d'une indemnité d'occupation d'un montant de 2.178,24.-EUR à titre de loyer et 350.-EUR de charges par mois d'occupation.

Enfin, elle sollicite le remboursement des honoraires d'avocat qu'elle a dû déboursier dans le cadre de la présente procédure.

A l'audience des plaidoiries du 25 juin 2025, la requérante a maintenu ses demandes. Elle a fait valoir que le jugement du 5 novembre 2024 No. Répertoire 3346/24 (dossier L-BAIL-355/24) n'aurait pas concerné la résiliation unilatérale du bail, de sorte qu'elle pourrait toujours encore valablement solliciter celle-ci en justice.

La partie défenderesse, pour sa part, a estimé que le jugement coulé en force de chose jugée aurait retenu que la requérante aurait renoncé à l'intégralité de ses demandes, de sorte qu'elle ne saurait dès lors revenir sur ce qui a été jugé. Étant donné qu'actuellement, tous les loyers seraient réglés et qu'aucun manquement au contrat de bail ne saurait lui être reproché, elle a sollicité le rejet de l'ensemble des demandes de la société SOCIETE1.) SA.

A titre reconventionnel, elle a demandé l'octroi d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.-EUR.

### **Appréciation**

Les demandes formulées de part et d'autre par les parties ayant été introduites dans les délai et forme de la loi sont à déclarer recevables.

Aux termes de l'article 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.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que 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.

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chacune des parties d'établir le bien-fondé des demandes respectives.

Aux termes de l'article 1351 du Code civil, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles contre elles en la même qualité.

L'autorité de la chose jugée interdit de remettre en cause ce qui a été définitivement jugé.

Le tribunal de céans relève que le jugement du 5 novembre 2024 No. Répertoire 3346/24 (dossier L-BAIL-355/24) a dans son dispositif retenu entre autres ce qui suit : « *donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA qu'elle renonce à ses demandes au titre des arriérés de loyers et de charges, en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement ainsi qu'à ses demandes au titre de l'indemnité d'occupation et de relocation* ».

Il a encore lieu de noter que dans sa requête à l'époque, la requérante avait sollicité que le tribunal « *ordonne la résiliation judiciaire avec effet immédiat du contrat de bail du 27 mars 2007 au 26 mars 2024 principalement sur base de l'article 1762-11 de la loi sur le bail commercial sinon subsidiairement sur base des dispositions du Code civil.* »

En l'occurrence, il s'agit de prononcer la résiliation à la date à laquelle le bail a été résilié unilatéralement par la requérante avec effet immédiat.

La demande vise donc à constater la régularité de la résiliation opérée par la requérante.

S'y ajoute que dans le corps de la requête, la requérante fait valoir que la résiliation unilatérale serait fondée et elle évoque d'ailleurs à ce titre l'article 1762-11 du Code civil qui dispose que « *Le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur [...]* ».

En outre, elle a également renoncé au déguerpissement de la partie défenderesse qui est la conséquence et suite juridique de la résiliation.

Dès lors, il résulte de ce qui précède et notamment du jugement précité que la requérante a renoncé de façon non équivoque à sa demande en résiliation unilatérale du contrat de bail et faute d'avoir relevé appel, elle ne saurait revenir sur celle-ci.

Par voie de conséquence et dans la mesure où aucune faute ne saurait être reprochée actuellement au locataire, la requérante est à débouter de l'ensemble de ses demandes.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172 ).

En l'occurrence, au vu des circonstances du litige, les demandes respectives sont à déclarer non fondées, l'iniquité n'étant rapportée par aucune des parties au procès.

Au vu de l'issue du litige, la requérante est encore à débouter de sa demande en remboursement des frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente instance.

Ayant succombé à l'instance, la société anonyme SOCIETE1.) SA doit en supporter les frais.

## Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

**déclare** les demandes recevables ;

**déclare** l'ensemble des demandes de la société anonyme SOCIETE1.) SA non fondées, partant en **déboute** ;

**déboute** les parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en remboursement des frais d'avocat non fondée et en **déboute** ;

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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