

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3210/25
L-BAIL-359/25

Audience publique du 15 octobre 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

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 Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, 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

comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat 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 8 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 mai 2025.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Pierre GOERENS se présenta pour la société défenderesse et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 24 septembre 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, ce dernier en représentation de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, et Maître Pierre GOERENS 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 8 avril 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- constater que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mars 2025 ;
- de l'entendre condamner au déguerpissement des lieux loués, avec tous occupants, dans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement, et autorisation d'exécution forcée en cas de non-respect ;
- de l'entendre condamner au paiement de 2.500.-EUR hors TVA au titre des frais et honoraires d'avocat ;
- de s'entendre notifier que la requérante se réserve le droit d'augmenter les demandes en cours d'instance pour loyers, charges, indexations, indemnités conventionnelles, frais de remise en état, dégâts locatifs, indemnité de relocation (art. 1760 C. civ.), indemnité

d'occupation, indisponibilité, frais d'expertise ou constats, ainsi que les intérêts conventionnels.

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.

A l'appui de sa requête, la partie requérante expose que par contrat de bail écrit signé en date du 1^{er} mars 2019, la partie requérante a donné en location à la partie défenderesse une maison d'environ 180 m² ainsi qu'un studio d'environ 40 m² situés à L-ADRESSE3.). Ledit contrat conclu pour une durée déterminée de cinq ans serait entré en vigueur le 15 mars 2019 et aurait dû arriver à terme le 29 février 2024.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 28 novembre 2023, la partie requérante aurait notifié à la partie défenderesse la résiliation du contrat de bail, avec effet au 28 février 2024. Toutefois, suite à un litige entre parties, il aurait été retenu par jugement numéro 3449/24 rendu le 8 novembre 2024 par la justice de paix de Luxembourg que les effets de ladite résiliation sont reportés au 28 février 2025.

La requérante estime que le jugement en question serait désormais coulé en force de chose jugée et que dès lors le bail serait résilié depuis cette date.

Néanmoins, malgré l'expiration du délai fixé par le jugement, la partie défenderesse continuerait d'occuper les lieux sans droit ni titre depuis le 1^{er} mars 2025 et refuserait de les libérer. Il conviendrait dès lors de constater cette occupation irrégulière et de condamner la partie défenderesse à déguerpir.

La partie défenderesse ne s'exécutant pas, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La partie requérante indique encore se réserver en outre le droit de solliciter, en cours d'instance, entre autres la condamnation de la partie défenderesse au paiement des arriérés de loyers résultant du non-respect de l'indexation prévue au contrat.

À l'audience des plaidoiries, la partie demanderesse a sollicité la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 16.549,54.- EUR à titre d'arriérés d'indexation de loyers, conformément au décompte versé aux débats.

Elle a conclu au rejet du moyen tiré du libellé obscur, faisant valoir que sa demande figure clairement dans la requête introductive d'instance.

S'agissant de la demande en déguerpissement, la partie demanderesse se fonde sur le jugement n°3449/24 du 8 novembre 2024, lequel a constaté dans sa motivation la résiliation du bail avec effet au 28 février 2025, de sorte que la partie défenderesse occuperait les lieux sans droit ni titre depuis le 1^{er} mars de la même année, justifiant son expulsion des locaux.

En outre, la partie défenderesse aurait accepté de quitter les lieux, tel que cela ressortirait de la correspondance versée en cause, et ne saurait, conformément à la jurisprudence, revenir sur cette décision.

SOCIETE2.) SA

La partie défenderesse a, *in limine litis*, soulevé l'exception de nullité fondée sur le libellé obscur de la demande en paiement des arriérés d'indexation de loyers, soutenant que ces derniers ne figureraient pas dans la requête introductive, à l'exception d'une mention selon laquelle la partie requérante se réservait le droit de les réclamer. Elle a fait valoir qu'aucune base légale n'est indiquée, ni les éléments du contrat sur lesquels ladite demande serait fondée. Selon elle, la demande ne serait pas motivée, et il serait impossible d'en déterminer le mode de calcul ainsi que la période concernée, ce qui porterait atteinte aux droits de la défense.

Sur le fond, la défenderesse soutient qu'aucune clause d'indexation ne figurerait clairement dans le contrat de bail ni dans ses annexes, de sorte que la demande en paiement des arriérés d'indexation devrait être rejetée.

S'agissant de la demande en déguerpissement, elle fait valoir que le jugement invoqué par la partie requérante mentionnerait une date éventuelle de résiliation du contrat de bail, mais que le dispositif de ladite décision ne se prononcerait pas expressément sur la fin du contrat.

Elle a soutenu que le jugement n'aurait ni constaté ni prononcé la résiliation du bail, de sorte que celle-ci ne serait pas revêtue de l'autorité de la chose jugée. Elle a ajouté que la requête soumise au tribunal ne contient aucune demande tendant à constater ou voir prononcer la résiliation du bail, de sorte que toute demande éventuelle formulée en ce sens à l'audience serait irrecevable en tant que demande nouvelle. Ainsi, en l'absence de résiliation valable ou de demande en ce sens, la partie requérante ne saurait solliciter le déguerpissement.

En réponse aux affirmations de la partie requérante selon lesquelles la défenderesse aurait accepté la résiliation du bail, cette dernière reconnaît avoir engagé des discussions en vue d'organiser les modalités de son

départ et de mettre fin au contrat. Toutefois, après avoir découvert que la véritable motivation de la résiliation était la volonté de la requérante de reprendre l'activité commerciale de la défenderesse, à savoir l'exploitation de chambres destinées à la location de courte durée, les négociations auraient échoué.

Enfin, dans l'hypothèse où le tribunal serait amené à prononcer la résiliation du contrat de bail, la partie défenderesse sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement de neuf mois, eu égard à l'ancienneté du bail et à la présence de nombreuses sous-locations liées à son activité commerciale, lesquelles devront également être résiliées.

Appréciation

➤ Quant au moyen de nullité tiré du libellé obscur

Lors de l'audience, la partie défenderesse a soulevé, *in limine litis*, l'exception de nullité en invoquant le libellé obscur de la demande relative au paiement des arriérés d'indexation de loyers. Elle soutient que cette demande ne figure pas de manière expresse dans la requête, qu'aucune base légale ni mode de calcul des montants réclamés n'y est précisé, et qu'il ne ressort pas du contrat de bail les éléments sur lesquels ladite demande serait fondée.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, la demande en paiement des arriérés d'indexation est expressément réservée tant dans le corps de la requête que dans son dispositif. Il ressort par ailleurs de manière claire et non équivoque de l'article 7 du contrat de bail signé par la partie défenderesse que, en cas

de sous-location, ce qui n'est pas contesté en l'espèce, le bail est soumis à l'indexation. L'article précité définit l'indexation comme suit : « Indice : Le loyer est basé sur la variation de l'indice officiel des prix à la consommation en vigueur au Luxembourg et sera adapté proportionnellement à chaque variation de 2,5 points de l'indice et ce de manière automatique et sans mise en demeure préalable de la part du bailleur [...] ».

Dès lors, la partie défenderesse ne saurait valablement prétendre s'être méprise quant à la base légale et au mode de calcul des arriérés réclamés, ceux-ci ressortant de manière manifeste du contrat de bail qu'elle a elle-même signé. Le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur doit, en conséquence, être rejeté.

Pour le surplus, la requête est à déclarer recevable.

Quant au fond

Demande d'arriérés d'indexation

Conformément à l'article 7 du contrat de bail signé entre les parties, les loyers sont automatiquement indexés sur l'indice des prix à la consommation dès que celui-ci enregistre une augmentation de 2,5 %.

Il ressort du décompte soumis au tribunal que les taux de variation ont été correctement appliqués et que le mode de calcul retenu par la partie défenderesse est conforme. La demande est donc fondée en son principe.

Cependant, la partie requérante ne peut prétendre aux arriérés d'indexation pour la période postérieure à la résiliation du contrat de bail, les paiements effectués après cette date étant à qualifier d'indemnité d'occupation, fondée sur l'enrichissement sans cause, et non sur l'inexécution du contrat de bail et dès lors non soumis à indexation.

En conséquence, la requérante peut prétendre à la somme totale de (16.549,54 - 4.607,26 =) 11.942,28.-EUR.

La requérante n'ayant pas sollicité d'intérêts sur ce montant, il n'y a pas lieu d'en assortir la condamnation.

Demande en déguerpissement

La requérante invoque le principe de l'autorité de chose jugée d'une décision rendue par la justice de paix de Luxembourg le 8 novembre 2024 sous le numéro 3449/24, pour soutenir que le contrat de bail conclu entre parties est arrivé à son terme le 28 février 2025, de sorte qu'elle peut valablement solliciter le déguerpissement du locataire.

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

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.

En l'occurrence, les parties sont les mêmes dans les deux instances.

Il y a identité de cause lorsque l'acte ou le fait juridique qui constitue le fondement direct et immédiat du droit réclamé, autrement dit, le principe générateur d'une prétention (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, tome 1er, v° chose jugée, n° 165 et 169 ; R.P.D.B., tome II, v° chose jugée, n° 21) est le même dans les deux demandes en justice.

Tel est le cas en l'espèce, puisque la requérante se fonde actuellement sur le même contrat de bail que celui sur lequel la demande ayant donné lieu au jugement précité du 8 novembre 2024 était basée.

L'identité d'objet est donnée lorsque le juge s'expose, en statuant sur les prétentions des parties, à contredire une décision antérieure en affirmant un droit nié ou en niant un droit affirmé par la première décision (cf. Cass. 18.03.2010, JTL 2011, n° 15, page 76).

Dans le cadre de la présente affaire, la juridiction est appelée, dans l'analyse de la demande en déguerpissement, à déterminer si le contrat de bail a été valablement résilié, question qui a déjà été débattue dans le premier jugement.

En effet, le tribunal de céans relève que le jugement susmentionné a dans son dispositif retenu ce qui suit : «

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande,

dit la demande portant sur la condamnation aux arriérés irrecevable,

dit les demandes recevables pour le surplus,

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) SA à voir constater que le contrat de bail a été valablement résilié au 28 février 2024 et à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave et en déboute,

rejette en l'état la demande à voir ordonner le déguerpissement des lieux loués,

dit non fondée la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) SA en remboursement des frais et honoraires d'avocats et en déboute,

dit non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

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

Il est traditionnellement admis que les motifs d'un jugement n'ont pas autorité de chose jugée. Cependant, cette affirmation de principe doit être nuancée, la jurisprudence ayant admis que certains motifs peuvent avoir l'autorité de la chose jugée. Considérant que le dispositif d'une décision n'a pas à figurer nécessairement à la fin de l'acte, la Cour de cassation a admis que certains chefs de la décision peuvent figurer dans les motifs : elle a décidé qu'il faut s'attacher au caractère décisoire du motif dans les cas où certaines parties du dispositif ont pris place dans les motifs. Les motifs participent de l'autorité qui s'attache au dispositif toutes les fois qu'ils en constituent le soutien nécessaire (JurisClasseur, Civil, art. 1349 à 1353, fasc. 20: Contrats et Obligations, Autorité de la chose jugée au civil sur le civil, Décisions formelles, n° 106 et s.).

Pour aboutir à sa décision, la juridiction a entre autres dans le jugement précité du 8 novembre 2024 retenu que :

« En l'espèce, SOCIETE1.) a entendu résilier le contrat de bail commercial par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 28 novembre 2023, et avec effet au 28 février 2024, soit après expiration d'un délai de préavis de trois mois seulement.

Il s'ensuit que le délai de préavis imposé par l'article 1762-7 du Code civil n'a pas été respecté, de sorte que la résiliation du contrat de bail commercial n'est pas valablement intervenue en date du 28 février 2024.

Toutefois, le congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont simplement reportés à la prochaine échéance (TAL, 19 octobre 2022 précité). En l'espèce, le contrat de bail litigieux a été conclu pour une durée initiale de cinq ans jusqu'au 29 février 2024 et il y est stipulé qu'il se renouvelle par tacite reconduction d'année en année faute d'avoir été dénoncé 3 mois avant son échéance.

Le préavis de 3 mois n'étant pas conforme à l'article 1762-7 du Code civil, il y a lieu de retenir qu'au moment de la résiliation par courrier du 28 novembre 2023, le bail avait d'ores et déjà été prorogé pour une durée supplémentaire, de sorte que les effets de la résiliation sont reportés au 28 février 2025.

La demande à voir constater que le bail a été valablement résilié au 28 février 2024 doit dès lors être rejetée. »

Il ressort de la motivation que, pour rejeter la demande tendant à voir déclarer le bail résilié avec effet au 28 février 2024, la juridiction a retenu que les effets de cette résiliation étaient reportés au 28 février de l'année suivante. Ces motifs, de nature décisive, s'imposent au tribunal de céans, qui ne saurait y revenir.

Par conséquent, il convient de retenir que le bail a été valablement résilié avec effet au 28 février 2025. La question de savoir si la demande en résiliation du contrat de bail, même non expressément formulée, est virtuellement comprise dans la demande en déguerpissement, ainsi que les développements des parties contenus dans les courriers soumis au tribunal en cours de délibéré, sont dès lors devenus sans objet. Il en va de même au sujet de l'acceptation de la résiliation par la partie défenderesse.

Il y a lieu, en conséquence, de faire droit à la demande de la requérante tendant au déguerpissement de la partie défenderesse. Compte tenu des circonstances de l'espèce, notamment de la longue durée du contrat de bail et des sous-locations impactées, il convient d'allouer un délai de déguerpissement de deux mois.

Frais d'avocats

Quant aux frais d'avocat exposés par la partie requérante, il convient de rappeler que le tribunal, saisi en vertu des dispositions de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande tendant à la répétition des frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail, pour présenter un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituer une demande accessoire aux demandes principales (cf. Cass., 22 avril 2021, n° 66/2021, n° CAS-2020-00075 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Néanmoins, à défaut de produire la moindre pièce justifiant les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le cadre du présent litige, la société SOCIETE1.) SA est à débouter de ce chef de sa demande.

Accessoires

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 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. La partie défenderesse par contre est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

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 société SOCIETE1.) SA ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au paiement des loyers de l'exécution provisoire.

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

Par ces motifs

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

rejette le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur ;

se **déclare** compétent pour connaître de la demande ;

déclare la demande recevable ;

dit fondée la demande en paiement d'arriérés d'indexation à concurrence du montant de 11.942,28.- EUR et pour le surplus en déboute ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 11.942,28.- EUR ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

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

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat **non fondée** et en déboute ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en obtention une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à 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