

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 9 janvier 2025

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

I. (rôle D-BAIL-222/24) entre

1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.), et

2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses, comparant par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

1) la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses, comparant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II. (rôle D-BAIL-245/24) entre

la **société anonyme SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses, comparant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

I. Suivant une requête déposée en date du 6 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 4 octobre 2024 à 09.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 2, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

II. Suivant une requête déposée en date du 5 septembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 4 octobre 2024 à 09.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 2, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel des causes à l'audience publique du vendredi, 4 octobre 2024, les deux affaires ont été fixées pour plaidoiries au jeudi, 28 novembre 2024 à 14.30 heures.

Après une remise, les affaires ont paru utilement à l'audience publique du 14 novembre 2024 à 14.30 heures, où les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Jean-Paul WILTZIUS, comparant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et Maître Jean-Louis UNSEN, comparant pour la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la SOCIETE2.)) ont exposé le sujet des affaires et ont été entendus en leurs moyens et revendications.

Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, comparant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL (ci-après la société SOCIETE1.)) et PERSONNE3.), a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré, et a rendu à l'audience de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

I. Par requête déposée le 6 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir convoquer la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir dire que le contrat de bail commercial des parties du 1^{er} avril 2021 a été valablement formé,
- voir déclarer la résiliation unilatérale du contrat de bail commercial des parties du 1^{er} avril 2021 par la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) en date du 22 décembre 2023 est intervenue de manière fautive et à leurs torts exclusifs,
- principalement, voir ordonner l'exécution forcée du contrat de bail commercial des parties du 1^{er} avril 2021,
- subsidiairement, voir condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 189.648.- euros (= 1.756.- euros x 12 x 9) du chef de 9 ans de loyers avec charges, sinon de tout autre montant, même supérieur à évaluer par le tribunal,
- plus subsidiairement, voir condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa

part, au paiement d'une indemnité de relocation à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal,

- voir condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- se voir réserver le droit de demander ultérieurement à voir condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) au paiement de dommages et intérêts,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

II. Par requête déposée le 5 septembre 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la SOCIETE2.) a demandé à voir convoquer la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir dire que la résiliation unilatérale du contrat de bail commercial des parties du 17 mai 2021 par la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) en date du 22 décembre 2023 est abusive,
- principalement, voir condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement du montant de 709.220, 40 euros [(= 6.754,48 euros x 12 x 9) – (3 x 6.754,48 euros)] du chef de 9 ans de loyers, déduction faite des 3 premiers mois de loyers,
- subsidiairement, voir condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement d'une indemnité de relocation de 81.053,76 euros, correspondant à 12 mois de loyers,
- voir condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,

- se voir réserver le droit de demander ultérieurement à voir condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) au paiement de dommages et intérêts du chef de la non-réalisation des travaux leur incombant et du manque à gagner du chef de la non-exécution de l'accord d'approvisionnement,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

À l'audience, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et la SOCIETE2.) ont réitéré leurs demandes telles que formulées dans leurs requêtes respectives.

La société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) quant à eux, ont soulevé *in limine litis* l'incompétence du tribunal de paix pour connaître des demandes adverses au motif qu'aucun contrat de bail n'aurait existé entre parties. Tout au plus, il y aurait eu des promesses de bail.

Par rapport au fond, la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) ont fait valoir que les contrats conclus entre parties n'auraient jamais pris cours, alors que les parties demandereses auraient, en leur qualités de bailleurs, omis de leur fournir la jouissance des lieux visés auxdits contrats, de sorte qu'aucun préjudice certain en lien causal avec leur résiliation des contrats en date du 22 décembre 2023 n'existerait.

La société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) ont ainsi conclu à voir déclarer non fondées les demandes des parties adverses et à les voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les rôles n° D-BAIL-222/24 et D-BAIL-245/24 et d'y statuer par un seul et même jugement.

En premier lieu, il échet de constater qu'il ressort des pièces communiquées en cause qu'en date du 1^{er} avril 2021, un contrat de bail commercial a été conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en qualité de bailleurs et la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) en qualité de locataires, et qu'en date du 17 mai 2021, un « *accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons* » a été conclu entre la SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.).

Les deux conventions ont visé la location d'une chose future, à savoir un restaurant et un débit de boissons à ériger dans un immeuble de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE6.), devaient porter sur une durée de 9 ans prenant cours « *le premier jour du mois qui suit la remise des clés* », et ont stipulé le prix des loyers à régler par la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une part, et à la SOCIETE2.) d'autre part.

Il est admis que le bail sur une chose future, tel un immeuble qui est seulement au stade de planification ou en cours de construction est possible. Un tel bail ne prend effet qu'une fois que l'immeuble aura été achevé de façon que l'entrée en jouissance puisse avoir lieu (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 25, n° 17).

Suivant l'article 3, 3° du Nouveau Code de Procédure civile, le juge de paix dispose d'une compétence exclusive pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution de baux d'immeubles.

Le tribunal de paix de céans se déclare partant, compétent pour connaître des demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et de la SOCIETE2.).

Au vu de l'accord trouvé en ce sens par les parties à l'audience, il convient d'ordonner avant tout autre progrès en cause, une comparution personnelle des parties.

Dans l'attente, il échet de réserver le surplus des demandes des parties, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes en la forme,

se **déclare** compétent pour en connaître,

ordonne la jonction des rôles n° D-BAIL-222/24 et D-BAIL-245/24,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la comparution personnelle des parties à l'audience publique du **jeudi, 20 février 2025 à 16.00 heures**, salle n° 1,

réserve le surplus de l'affaire, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.