

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 20 mars 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.) 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.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu par le tribunal de céans en date du 9 janvier 2025 sous le n° 44/2025, dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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. ».

La comparution personnelle des parties PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) a eu lieu le 20 février 2020 en présence de Maître Jean-Paul WILTZIUS, Maître Jean-Louis UNSEN et Maître Joël MARQUES DOS SANTOS.

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

JUGEMENT

qui suit :

Lors de la comparution personnelle des parties du 20 février 2025, aucun arrangement, ni accord partiel n'a pu être trouvé.

Il convient dès lors de statuer sur le bien-fondé des demandes des parties.

Dans ce contexte, il échet de rappeler que le contrat de bail commercial du 1^{er} avril 2021 conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en qualité de bailleurs, et la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) en qualité de locataires, devait porter sur une durée de neuf ans et devait être prolongé par tacite reconduction pour des périodes de trois années chacune à défaut de dénonciation du bail par une des deux parties au moins six mois avant son expiration.

Le contrat de bail commercial du 17 mai 2021 quant à lui, conclu entre la SOCIETE2.) d'une part, et la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) d'autre part, devait également porter sur une durée de neuf ans et devait être prolongé par tacite reconduction pour des périodes de trois années chacune à défaut de dénonciation du bail par le bailleur au moins six mois avant son expiration et par le locataire au moins sept mois avant son expiration.

Il est constant en cause, que les contrats des 1^{er} avril et 17 mai 2021, bien que valablement formés, n'ont jamais reçu exécution, la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) ayant refusé de se voir remettre les clés dans le but de l'entrée en jouissance des lieux dont la location en vue de l'exploitation d'un restaurant était projetée.

En sus, il est constant que la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) ont, en date du 22 décembre 2023, procédé de manière unilatérale à résiliation des baux des 1^{er} avril et 17 mai 2021.

Les motifs invoqués par la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) à la base de la résiliation, à savoir le retard du délai de livraison des travaux de

construction de l'immeuble litigieux et l'augmentation du prix desdits travaux leur incombant, n'ont pas été établis.

Il en découle que la résiliation unilatérale par la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) du 22 décembre 2023 est intervenue en violation des dispositions contractuelles des parties.

Il est de principe que si le locataire résilie le contrat de bail unilatéralement avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résiliation du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du Code civil.

Le bailleur est dès lors en principe en droit de demander la poursuite des relations contractuelles avec le paiement des loyers échus jusqu'à la fin du contrat de bail.

En l'espèce, l'exécution forcée des contrats de bail litigieux s'avère impossible, alors que la cuisine professionnelle et les menuiseries intérieures indispensables à l'exploitation d'un restaurant font toujours défaut.

Les demandes respectives de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et de la SOCIETE2.) en paiement intégral de neuf années de loyers sont partant, d'ores et déjà, à déclarer non fondées.

En revanche, au vu du caractère fautif de la résiliation du 22 décembre 2023 dans le chef de la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et la SOCIETE2.) peuvent prétendre à l'octroi d'une indemnité de relocation et de dommages et intérêts en application de l'article 1760 du Code civil.

En effet, conformément aux dispositions de l'article 1760 du Code civil, 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.

En l'absence des stipulations contractuelles comme en l'occurrence, il appartient en principe au juge d'évaluer selon les circonstances le temps nécessaire à la relocation (cf. TAL, 18 juin 2019, n° TAL-2018-05293, TAL-2018-05691 et TAL-2018-05804 du rôle).

Afin d'éviter un prolongement abusif de cette période de relocation, la durée du temps nécessaire à la relocation est généralement limitée par la

jurisprudence au délai de préavis (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 329, n° 416).

En l'espèce, tel que retenu ci-avant, un délai de préavis de six mois a été stipulé dans le contrat de bail du 1^{er} avril 2021 et un délai de préavis de sept mois a été prévu dans le contrat de bail du 27 mai 2021.

Il échet partant de fixer le temps nécessaire à la relocation à six, respectivement sept mois, et de condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de relocation de 9.936.- euros (= 6 x 1.656.- euros) et à la SOCIETE2.) une indemnité de relocation de 40.393,50 euros (= 7 x 5.770,50 euros).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et la SOCIETE2.) n'ayant pas sollicité en outre l'allocation de dommages et intérêts, il n'y a pas lieu de ce faire.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée, tandis que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et de la SOCIETE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits en justice.

Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ainsi qu'à la SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

En dernier lieu, les conditions de l'article 115 Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

PAR CES MOTIFS

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

revu le jugement n° 44/2025 du tribunal de céans du 9 janvier 2025,

déclare les demandes partiellement fondées,

dit que le contrat de bail commercial du 1^{er} avril 2021 a été résilié de manière fautive par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL et PERSONNE3.) en date du 22 décembre 2023,

dit que le contrat de bail commercial du 27 mai 2021 a été résilié de manière fautive par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL et PERSONNE3.) en date du 22 décembre 2023,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de relocation de 9.936.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL et PERSONNE3.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA une indemnité de relocation de 40.393,50 euros,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence de 500.- euros,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL et PERSONNE3.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA une indemnité de procédure de 500.- euros,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et à la société anonyme SOCIETE2.) SA qu'ils se réservent le droit de formuler ultérieurement encore d'autres demandes,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SÀRL et PERSONNE3.) solidairement aux 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.