

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-deux avril deux mille vingt-six

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

I. (D-BAIL-370/25)

e n t r e :

1. **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu et
2. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),
parties demanderesses, comparant en personne, assistés de PERSONNE3.),

e t

1. **PERSONNE4.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.) et
2. **PERSONNE5.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.),
parties défenderesses, comparant en personne,

II. (D.BAIL-389/25)

e n t r e :

1. **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.) et
partie demanderesse, comparant en personne, assisté de PERSONNE6.),
2. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse intervenant volontairement, comparant en personne, assistée de PERSONNE6.),

e t

Maître PERSONNE7.), avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.), agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite suivant jugement n° 2025TADCOMM/0281 rendu par le Tribunal de commerce en date du 21 août 2025,

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS :

I. Suivant une requête déposée en date du 24 novembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 14 janvier 2026 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

II. Suivant une requête déposée en date du 9 décembre 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 14 janvier 2026 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 14 janvier 2026, les affaires furent retenues de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant en personne et assistés de PERSONNE8.), exposèrent le sujet de l'affaire et furent entendus en leurs moyens.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.), comparant en personne et assistés de PERSONNE9.), furent entendus en leurs moyens de défense.

Maître PERSONNE7.), agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), fut entendu en ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit les affaires en délibéré dont il ordonna la rupture et les affaires furent refixées au 2 mars 2026 pour continuation des débats.

Elles y parurent alors utilement et Maître PERSONNE7.), agissant en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant en personne et assistés de PERSONNE3.), et PERSONNE4.) et PERSONNE5.), comparant en personne, furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur quoi le tribunal reprit les affaires en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été remis

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 24 novembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE4.) et PERSONNE5.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 19.700,- € à titre d'arriérés de loyers pour la période de juillet à octobre 2025, déclarer le bail résilié entre parties et se voir autoriser à compenser le montant de 5.200,- € payé à titre de caution avec les loyers redus.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 9 décembre 2025, PERSONNE1.) a encore fait convoquer Maître PERSONNE7.), en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 20.800,- € à titre d'indemnité d'occupation pour la période d'août à décembre 2025 et pour s'y entendre ordonner à enlever le mobilier et le matériel garnissant les lieux sous peine d'astreinte.

A l'audience publique du 2 mars 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré réclamer encore le paiement de l'équivalent de trois mois de loyer (octobre à décembre 2025).

Il y a lieu de leur en donner acte.

Lors de cette même audience, PERSONNE2.), en sa qualité de copropriétaire de l'immeuble donné en location, a déclaré intervenir volontairement à l'instance introduite par PERSONNE1.) à l'encontre de Maître PERSONNE7.), en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Il y a également lieu de lui en donner acte.

Les demandes, introduites dans les forme et délai de la loi et par ailleurs non critiquées à cet égard, sont recevables.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des rôles D-BAIL-370/25 et D-BAIL-389/25 pour y statuer par un seul et même jugement.

Les faits constants en cause :

Par contrat de bail signé en date du 5 septembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à 1) PERSONNE4.) et à 2) « la société que les personnes sous 1) vont constituer prochainement » un immeuble sis à L-ADRESSE5.) (restaurant au rez-de-chaussée ainsi que le 1^{er} étage de l'immeuble), ceci pour un loyer mensuel de 5.200,- €.

Le contrat a pris cours le 1^{er} décembre 2023 et a été conclu pour une durée de cinq années.

PERSONNE4.) a créé en date du 31 octobre 2023 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) avec siège social à la même adresse.

A partir du mois de juillet 2025, le loyer n'a plus été payé, à l'exception du montant de 1.100,- € pour le mois d'août 2025.

En date du 21 août 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite et Maître PERSONNE7.) a été nommé curateur.

En date du 22 août 2025, le curateur a dressé un inventaire de carence alors qu'il n'a pas pu constater d'actif.

Au mois de septembre 2025, les clés ont été restituées aux propriétaires.

Le 12 novembre 2025, le curateur a établi un inventaire sur les lieux alors qu'il s'était avéré qu'il y avait quand-même un actif (meubles).

Les lieux loués ont été libérés en date du 23 décembre 2025 par la vente de cet actif par le curateur au propriétaire des lieux PERSONNE1.).

Il y a tout d'abord lieu de retenir que la partie défenderesse PERSONNE5.) n'a pas la qualité de locataire alors qu'elle n'a pas signé le contrat de bail du 5 septembre 2023 ; d'ailleurs elle n'y est aucunement mentionnée.

En ce qui concerne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), PERSONNE4.), associé et gérant de cette société, estime que lui seul et en nom personnel avait la qualité de locataire (cf. son courrier daté du 2 mars 2026).

Il est établi que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) n'avait pas encore été constituée au moment de la conclusion du contrat de bail.

La reprise de l'engagement par la société vaut ratification. Si la reprise n'est pas automatique, il n'en demeure pas moins qu'elle n'est soumise à aucune forme particulière ; elle peut être expresse comme tacite, pour autant qu'elle soit certaine. Une reprise tacite doit résulter d'actes qui ne laissent aucun doute sur la volonté de la nouvelle société de reprendre des engagements antérieurs.

La reprise des engagements par la société ou la ratification ne sera opposable aux tiers que si le fondateur indique lors de la passation de l'acte qu'il agit pour le compte d'une société en voie de formation.

La reprise de l'engagement par la société a un effet rétroactif au jour de l'engagement. (cf. JPL, 22 décembre 2025, no. 4287/25)

En l'espèce, force est de constater qu'il n'est pas établi par les éléments du dossier que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ait repris formellement les engagements du contrat de bail, le fait pour PERSONNE4.) d'être associé unique de cette société qui avait son siège social à la même adresse que les lieux loués étant insuffisant à cet égard.

Le Tribunal retient partant que PERSONNE4.) était le seul locataire.

Il est pourtant établi comme indiqué ci-avant que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) avait son siège social à l'adresse des lieux loués et occupait ces derniers du chef de PERSONNE4.).

Or n'étant pas lié par un contrat de bail, le propriétaire n'a pas d'action en matière de bail à loyer contre la société ; il doit actionner son locataire à qui il appartient de remplir les obligations découlant du contrat de bail, à savoir le paiement des loyers et la libération des lieux.

Tel n'était pas le cas, le locataire ayant remis les clés au mois de septembre 2025, mais ayant failli à son obligation de libérer les lieux respectivement de faire en sorte que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) qui les occupait de son chef le fasse.

D'ailleurs PERSONNE4.) aurait pu et dû informer le curateur de la faillite que des objets se trouvaient toujours dans les lieux.

Il y a partant lieu de retenir que le bail est résilié avec effet au 23 décembre 2025, date à laquelle les lieux ont été libérés.

La demande en paiement des loyers formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer fondée à l'encontre de PERSONNE4.), ceci jusqu'au mois de décembre 2025 inclus, les lieux n'ayant pas été libérés avant par le locataire.

De ce chef, il y a lieu d'allouer le montant de 24.900,- € pour la période de juillet à décembre 2025, sous déduction d'un acompte de 1.100,- € et de la caution de 5.200,- €.

En revanche, les demandes à l'encontre du curateur de la faillite, es-qualités, sont à abjurer, les propriétaires ayant été liés par un bail à PERSONNE4.) et non pas à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), société qui occupait les lieux du chef de leur locataire qui doit assumer ses obligations découlant du bail.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'ils réclament encore le paiement de l'équivalent de trois mois de loyer à titre de préavis (octobre à décembre 2025) à l'encontre de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ;

donne acte à PERSONNE2.), en sa qualité de copropriétaire de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.), de son intervention volontaire à l'instance introduite par PERSONNE1.) à l'encontre de Maître PERSONNE7.), en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ;

reçoit les demandes en la forme ;

ordonne la jonction des rôles D-BAIL-370/25 et D-BAIL-389/25 pour y statuer par un seul et même jugement ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) non fondée à l'encontre de PERSONNE5.) et de Maître PERSONNE7.), en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ;

partant, en **déboute** ;

constate que le bail entre d'une part PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et d'autre part PERSONNE4.) est résilié avec effet au 23 décembre 2025 ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) fondée à l'encontre de PERSONNE4.) pour le montant de 24.900,- € ;

partant,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 24.900,- € avec les intérêts légaux à partir du 24 novembre 2025 sur le montant de 19.700,- € et à partir du 2 mars 2026 sur le montant de 5.200,- € chaque fois jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.