

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

**No. 503/24
du 6 mai 2024**

Audience publique du lundi, six mai deux mille vingt-quatre

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

entre :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au LBR sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

partie demanderesse, représentée par Maître Jean-Louis UNSEN, susdit,

et :

- 1) **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au LBR sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse, comparant par son gérant PERSONNE1.),

- 2) **PERSONNE2.),** né le DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.), actuellement sans adresse connue,

partie défenderesse, représentée par Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

- 3) **PERSONNE3.),** née le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant en personne.

Faits :

Suivant requête déposée le 12 février 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 29 mars 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 22 avril 2024.

Maître Jean-Louis UNSEN, représentant la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Maître Catia OLIVEIRA, représentante de la partie défenderesse PERSONNE2.), fut entendue en ses explications et moyens.

PERSONNE1.), gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), fut entendu en ses explications et moyens.

PERSONNE3.) fut entendue en ses explications et moyens.

Le tribunal de paix de Diekirch 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 de la Justice de Paix de Diekirch en date du 12 février 2024, la société anonyme SOCIETE1.), ci-après la SOCIETE1.), a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix, statuant en matière de bail à loyer, pour s'y entendre déclarer résilié le contrat de bail entre parties, ordonner le déguerpissement des locataires et s'y entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 10.725,49.- euros à titre d'arriérés de loyer et le montant de 16.181,46.- euros à titre d'indemnité de relocation conventionnelle. En outre la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 22 avril 2024, la SOCIETE1.) a déclaré augmenter sa demande du chef d'arriérés de loyer pour la porter au montant total de 16.119,31.- euros suivant décompte daté au 16 avril 2024 alors que les loyers avec avances sur charges pour les mois de mars et avril 2024 seraient entretemps venus à échéance.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) a exposé qu'il aurait été le gérant de la société SOCIETE2.) mais qu'il aurait cédé les parts sociales suivant convention du 30 août 2019 à PERSONNE1.) et PERSONNE4.). La SOCIETE1.) aurait été informée tant de cette cession que de la fin de son mandat de gérant, mais cinq ans plus tard, elle viendrait à charge malgré le fait que PERSONNE2.) n'aurait plus rien à dire dans ladite société. Il aurait toujours insisté auprès de la SOCIETE1.) pour obtenir un changement mais celle-ci n'aurait jamais rien fait. Il a dès lors demandé à débouter la SOCIETE1.) de la demande dirigée à son encontre. Subsidiairement, il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE2.) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son égard. À titre plus subsidiaire, il a encore contesté le montant réclamé à titre d'« entretien conduite » pour défaut de justification ainsi que l'indemnité de relocation qui serait à réduire et à limiter au seul loyer sans prendre en compte l'entretien de la conduite d'eau et la licence de cabaretage.

La société SOCIETE2.) n'a pas contesté la demande de la SOCIETE1.) mais a confirmé les dires de PERSONNE2.). À son avis, la société SOCIETE2.) serait seule locataire.

PERSONNE3.) confirme avoir signé le contrat de location en question mais qu'elle n'aurait jamais eu de lien avec la société SOCIETE2.) et n'avoir signé qu'en raison du fait qu'elle aurait été en relation avec PERSONNE2.). Elle-aussi a conclu au débouté de la SOCIETE1.) de sa demande.

La SOCIETE1.) y a répliqué en donnant à considérer que l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons aurait été signé le 2 août 2019 par la société SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) comme locataires. La convention de cession des parts sociales du 30 août 2019 serait inopposable à la SOCIETE1.) et n'aurait eu aucun effet sur le contrat de bail entre parties. Elle confirme qu'il y aurait eu des contacts avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.), mais il n'aurait jamais été question de les libérer de leur engagement. Les frais relatifs à l'entretien des conduites seraient prévus conventionnellement à l'article 3. c. de l'accord de sous-bail. Dans son article 18, l'indemnité de relocation serait fixée de manière précise en englobant les charges.

Le tribunal constate que l'« accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons » du 2 août 2019 désigne sous le terme de « preneur » non seulement la société SOCIETE2.) et PERSONNE3.), mais également PERSONNE2.) « qui s'engage également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société ».

Il est certes constant en cause que PERSONNE2.) a cédé toutes ses parts sociales dans la société SOCIETE2.) et qu'il a démissionné de ses fonctions de gérant de cette dernière.

Or comme tant PERSONNE2.) que PERSONNE3.) sont restés en défaut de rapporter la preuve que la société anonyme SOCIETE1.) a, suite aux cessions des

parts sociales de la société SOCIETE2.), consenti à les libérer des obligations découlant du contrat de sous-location signé en date du 2 août 2019, il faut admettre qu'ils continuent à être tenus solidairement avec ladite société pour l'exécution des obligations découlant du contrat.

Par ailleurs, un changement au niveau de détention des parts sociales et de la direction d'une société n'affecte en rien les engagements contractés par cette dernière qui jouit d'une personnalité juridique distincte de ses associés. Un tel changement n'affecte pas non plus les engagements des anciens dirigeants de cette société alors qu'ils ont pris ces engagements en leur nom personnel. Une cession de parts sociales ne décharge pas le codébiteur primitif de ses obligations personnelles découlant du contrat de bail initial.

Faute d'avoir obtenu décharge par la SOCIETE1.), PERSONNE2.) que PERSONNE3.) restent dès lors tenus de leur engagement personnel prévu au contrat de sous-bail conclu le 2 août 2019.

Ledit contrat fixe encore en ses articles 3. et 6. les loyers indexés à régler pour les surfaces commerciale et non commerciale ainsi que la participation mensuelle à l'entretien des conduites de bière (20.- euros par mois) et la taxe pour la mise à disposition de la concession de cabaretage volante (234.- euros par mois).

Au vu des pièces et des renseignements fournis en cause, la demande de la SOCIETE1.) en paiement du montant 16.119,31.- euros relatif aux arriérés de loyer et d'avances sur charges est donc à déclarer fondée et il convient de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement au paiement de ce montant.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

Au vu des défauts de paiement des loyers par les parties défenderesses, il y a lieu de prononcer la résiliation du bail pour faute dans le chef des preneurs et d'ordonner leur déguerpissement.

Aux termes de l'article 18 des conditions générales du contrat de sous-bail du 2 août 2019, les parties ont convenu qu'« *une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits à dédommagement* » si le preneur est en retard dans ses paiements à la SOCIETE1.), de même que s'il ne respecte pas l'un quelconque de ses engagements.

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Elle peut être fixée forfaitairement entre parties, le juge gardant le pouvoir d'apprécier si elle n'est pas disproportionnée.

Le tribunal estime que cette indemnité est due quant à son principe, une éventuelle relocation de l'objet dans un laps de temps plus ou moins rapprochée n'étant pas de nature à mettre en échec l'indemnité prévue à l'article 18 des conditions générales qui, eu égard à son objet et son but, constitue une clause pénale applicable même en cas de relocation immédiate.

L'article 1152, alinéa 2 du Code civil permet toutefois au juge de modérer ou d'augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Le caractère manifestement excessif ne peut résulter que de la comparaison entre le préjudice effectivement subi et le montant de l'indemnité prévu (cf. Cour, 8 janvier 1997, n° 18778 du rôle).

Dans le cadre de la présente affaire, le tribunal estime qu'une indemnité correspondant à six mois de loyers avec charges est démesurée, de sorte qu'il décide de la ramener à trois mois de loyers, soit la somme de 8.090,73.- euros.

PERSONNE2.) a demandé à voir dire que la société SOCIETE2.) soit condamnée à le tenir quitte et indemne de toute condamnation pécuniaire que le tribunal serait amené à prononcer contre lui.

Aux termes de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Il est de jurisprudence que la demande dirigée par un locataire contre un colocataire tendant au remboursement de loyer respectivement de charges qu'il a payés au bailleur ne concerne pas une contestation entre un bailleur et un locataire relative à l'existence et à l'exécution d'un bail d'immeuble et ne relève partant pas de la compétence exclusive du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer (cf. TA 12 janvier 2001, n° 63544 ; TA 2 juillet 2013, n° 148136).

Il découle des considérations qui précèdent que le tribunal saisi n'est pas compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE2.) contre la société SOCIETE2.).

A défaut par la requérante de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Faute par la partie demanderesse de justifier de la condition du péril en la demeure à laquelle est subordonné l'octroi de l'exécution provisoire, il convient de ne pas faire droit à ce volet de la demande.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en la forme ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de loyer avec charges au montant de 16.119,31.- euros ;

déclare cette demande fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 16.119,31.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 10.725,49.- euros à partir du 12 février 2024 et sur le montant de 5.393,82.- euros à partir du 22 avril 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare le contrat de bail existant entre parties résilié aux torts des preneurs ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de leur chef **dans un délai de quarante jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la partie demanderesse à faire expulser les parties défenderesses et tous ceux qui les occupent de leur chef dans les formes prévues par la loi et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande en paiement d'une indemnité de relocation partiellement fondée ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 8.090,73.- euros avec les intérêts légaux à partir du 12 février 2024 jusqu'à solde ;

se **déclare** incompétent ratione materiae pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE2.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.