

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1110/2023  
E-BAIL-211/23

## Audience publique du 2 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

**partie demanderesse**, comparant par Maître Sylvain L'HÔTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

**parties défenderesses**, comparant par Maître Catia OLIVEIRA, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocats à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 24 avril 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 5 mai 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 24 mai 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

## le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 24 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 15.157,87 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges locatives avec les intérêts légaux tels que de droit à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'en vertu d'un contrat de bail commercial signé en date du 2 novembre 2021, il a donné en location à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.). Il soutient que le bail contient sous la désignation des locataires la stipulation suivante « (...) *en leur qualité de gérantes pour une société en cours de constitution qui s'engage à établir le siège administratif de ses activités dans les bureaux sis ADRESSE3.)* ».

Le requérant fait valoir que suivant acte de constitution passé par-devant feu Maître Robert SCHUMAN, notaire de résidence à Differdange, en date du 30 novembre 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a été constituée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en tant qu'associés avec siège social à l'adresse précitée et que PERSONNE2.) a été nommée gérante unique aux termes de l'assemblée générale extraordinaire qui a suivi la constitution de la société.

Il soutient qu'en application de l'article 100-7 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales relatif aux sociétés en formation, la société SOCIETE1.) s.à r.l. doit dès lors être considérée comme locataire et, en cette qualité, débitrice à l'égard du bailleur des obligations découlant du contrat de bail, dont notamment le paiement des loyers et des charges.

Le contrat de bail stipulerait encore sous l'article 6 intitulé « *caution personnelle et solidaire* » que « *Monsieur et madame déclare également, en son nom être solidairement et indivisiblement responsable du paiement des loyers et charges à titre personnel dans le cas où la société ne pourrait pas y subvenir.* » En outre, aux termes d'un document intitulé « *avenant au contrat de bail* » du 2 février 2022, PERSONNE2.) se serait engagée par écrit en tant que caution solidaire, indivisible et indéfinie au titre de l'ensemble des dettes des locataires du chef du contrat de bail.

Le requérant en conclut que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à qualifier de débiteurs solidaires des obligations découlant du contrat de bail et notamment du paiement des loyers et des charges.

Il explique qu'aux termes du contrat de bail, le loyer mensuel indexé a été fixé au montant de 2.900.- euros, augmenté d'un montant mensuel de 200.- euros à titre d'avances sur charges, soit le montant mensuel total de 3.100.- euros payable le premier de chaque mois. Une garantie locative à hauteur de 17.400.- euros aurait été fournie à la signature du contrat de bail.

Il fait valoir que par courrier électronique du 12 janvier 2023, PERSONNE2.) a reconnu qu'ils n'étaient plus en mesure d'assumer leurs obligations financières au titre du contrat de bail en soutenant que « (...) *Le chiffre d'affaires ne permet pas d'honorer mon contrat avec vous, donc j'essaie de trouver une solution. (...)* ».

Le requérant affirme que depuis le mois d'avril 2022, sans préjudice quant à la date exacte, les locataires sont en défaut de payer leurs loyers et avances sur charges, de sorte qu'il a été contraint de prélever les montants dus sur la garantie locative à hauteur de 17.400.- euros. Il soutient qu'aux termes d'un décompte dressé le 22 mars 2023, les parties défenderesses restent redevables d'un montant 11.911,08 euros à titre de loyers et avances sur charges impayés jusqu'au mois de mars 2023 inclus.

En raison de ce retard important, le requérant explique avoir adressé un courrier de mise en demeure aux locataires en date du 27 mars 2023 de payer le prédit montant pour le 5 avril 2023 au plus tard.

Etant donné que cette mise en demeure est restée sans réponse et qu'aucun paiement n'a été effectué pour le mois d'avril 2023, le requérant sollicite la condamnation des parties défenderesses au montant total de 15.157,87 euros, la résiliation du contrat de bail sur base de l'article 1762-11 du code civil ainsi que la condamnation au déguerpissement des locataires.

A l'audience des plaidoiries du 24 mai 2023, le requérant explique que le loyer du mois de mai 2023 n'a pas non plus été payé, de sorte qu'il augmente la demande en paiement au montant total de 18.404,66 euros. Pour le surplus, il maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Il précise que la demande en paiement est principalement dirigée contre les trois parties défenderesses en leur qualité de co-locataires et qu'à titre subsidiaire, la demande est dirigée contre la société SOCIETE1.) s.à r.l. en sa qualité de locataire et contre PERSONNE2.), en sa qualité de caution solidaire.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soulèvent l'incompétence matérielle du tribunal siégeant en matière de bail pour connaître des demandes dirigées à leur encontre alors qu'ils estiment que seule la société SOCIETE1.) s.à r.l. est à considérer comme locataire. Ils affirment avoir signé le contrat de bail à un moment où la société était encore en voie de constitution et que suite à la constitution, l'ensemble des engagements a été repris par la société. Ils contestent formellement avoir signé le contrat de bail à titre personnel en tant que locataires. Ils demandent acte que la société SOCIETE1.) s.à r.l. déclare à l'audience que seule PERSONNE2.) est à considérer comme caution.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) s.à r.l. explique rencontrer des problèmes financiers ce qui aurait par ailleurs été notifié au bailleur dans le courrier électronique de PERSONNE2.) du 12 janvier 2023. Elle soutient qu'elle entendait vendre le fonds de commerce à PERSONNE1.) afin de pouvoir apurer les arriérés, mais qu'ils n'ont pas trouvé d'accord à cet égard et que le bailleur n'accepte pas les nouveaux repreneurs.

Son mandataire fait plaider qu'il n'a pas mandat pour accepter la résiliation du bail et déclare que la société SOCIETE1.) s.à r.l. souhaite rester dans les lieux pour pouvoir vendre le fonds de commerce et apurer sa dette.

Les montants actuellement réclamés ne sont pas contestés. A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) s.à r.l. sollicite un délai de déguerpissement de deux mois. L'indemnité de procédure telle que réclamée par le requérant est contestée.

PERSONNE1.) conclut à la compétence matérielle du tribunal saisi en soutenant que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont signé le bail en tant que locataires. Il donne à considérer que la vente du fonds de commerce ne l'intéresse pas et que si la relation contractuelle perdure, les arriérés ne vont qu'augmenter.

### **Motifs de la décision**

La requête est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

#### 1) Quant à la compétence *ratione materiae* du tribunal saisi

Au dernier stade des plaidoiries, PERSONNE1.) explique que ses demandes sont dirigées à titre principal contre les trois parties défenderesses en leur qualité de co-locataires et qu'à titre subsidiaire, les demandes sont dirigées contre la société SOCIETE1.) s.à r.l. en tant que locataire et contre PERSONNE2.) en tant que caution.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent avoir la qualité de locataires et soulèvent l'incompétence matérielle du tribunal saisi conformément aux dispositions de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile.

L'article 3-3 du nouveau code de procédure civile prévoit que le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.- euros et 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.

La compétence que le juge de paix tire de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile tient à la seule nature du contrat.

L'article 3-3 précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office (cf. Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence par M. HARLES, n° 216 et suivants).

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail commercial signé en date du 2 novembre 2021, PERSONNE1.) a donné en location PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) « *en leurs qualité de gérantes pour une société en cours de constitution qui s'engage à établir le siège administratif de ses activités dans les bureaux sis ADRESSE4.) L-ADRESSE5.)* » un local commercial sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.900.- euros et d'un montant de 200.- euros à titre de charges.

Le tribunal déduit de la rédaction du contrat de bail qu'au moment de la signature du bail, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont engagés en leur qualité de gérants d'une société en voie de constitution.

Aux termes de l'article 100-17 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, « *[C]eux qui, pour une société en formation, avant l'acquisition par celle-ci de la personnalité juridique, ont pris un engagement à quelque titre que ce soit, même en se portant fort ou comme gérant d'affaires, en sont personnellement et solidairement responsables, sauf convention contraire, si ces engagements ne sont pas repris par la société dans les deux mois de sa constitution, ou si la société n'est pas constituée dans les deux ans de la naissance de l'engagement.* »

La loi prévoit donc, par rapport aux engagements pris, une responsabilité personnelle et solidaire automatique de ceux qui ont pris ces engagements pour compte de la société en formation. Ceux qui traitent au nom d'une société en formation ne sont dégagés de leur responsabilité personnelle et solidaire qu'en rapportant la preuve de la reprise, par la société, des engagements souscrits (cf. Cour, 6 mai 1998, Pas. 31 p.34).

La disposition est applicable, par suite de la généralité des termes employés, à tout contrat ainsi qu'à tout acte unilatéral créant un lien juridique pris pour le compte d'une société en formation et appelée à posséder la personnalité morale.

Il est admis que la reprise de l'engagement de 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, tout en émanant bien sûr de l'organe social compétent. Une reprise tacite doit résulter d'actes qui ne laissent aucun doute sur la volonté de la nouvelle société de reprendre des engagements antérieurs.

En signant le contrat de bail pour le compte d'une société en formation, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont partant agi sur base d'une substitution de pouvoir temporaire leur accordée jusqu'à la constitution de la société.

Il est constant en cause que suivant acte notarié du 30 novembre 2021 passé par-devant feu Maître Robert SCHUMAN, notaire de résidence à Differdange, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a été constituée par les deux associés PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et que PERSONNE2.) a été nommée gérante unique.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. a établi son siège social à l'adresse des lieux loués tel que précisé au contrat de bail et elle y exploite une sandwicherie. Il n'est pas contesté que du moins au début, la société a payé les loyers tels que prévus au contrat de bail.

Le tribunal en déduit que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a valablement repris les engagements pris par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et qu'en agissant en tant que « gérants », ils n'ont pas signé le contrat de bail en tant que locataires.

L'article 6 dudit contrat intitulé « *caution personnelle et solidaire* » dispose encore que « *Monsieur et madame déclare également, en son nom, être solidairement et indivisiblement responsable du paiement des loyers et des charges à titre personnel dans le cas où la société ne pourrait pas y subvenir.* »

Contrairement aux affirmations du requérant, cette clause ne permet pas non plus d'attribuer la qualité de locataires à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) alors qu'il y est expressément indiqué qu'ils ne s'engagent qu'en cas de défaillance de la société.

A défaut d'existence d'une relation entre bailleur et locataire, le tribunal est incompétent pour connaître des demandes dirigées à titre principal contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Le requérant explique à l'audience qu'à titre subsidiaire, il entend diriger sa demande tant contre la société SOCIETE1.) s.à r.l. en sa qualité de locataire que contre PERSONNE2.) en sa qualité de caution.

En date du 2 février 2022, un document intitulé « *avenant au contrat de bail* » a été signé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en vertu duquel le contrat de bail a été mis à jour en ce que la clause suivante est ajoutée au bail « *bon pour caution solidaire, indivisible et indéfinie pour garantie personnelle du paiement de l'ensemble des dettes du locataires du chef du présent contrat de bail* ». PERSONNE2.) a recopié à la main la prédite clause et l'a signée.

Or, l'article 3-3 précité attribue seulement compétence au juge de paix pour les « *contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* », ainsi que pour les « *demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux loués sans droit* ». Il s'ensuit que le juge de paix est incompétent pour connaître d'une action en paiement dirigée par le bailleur contre la caution du locataire (cf. Cass. 13 février 1992, Pas. 28, p. 236).

Au vu de ces développements, le juge de paix, siégeant en matière de bail, est incompétent pour connaître des demandes dirigées contre PERSONNE2.) en sa qualité de caution.

Compte tenu des développements qui précèdent, le tribunal saisi est seulement compétent pour statuer sur les demandes dirigées contre la société SOCIETE1.) s.à r.l. en sa qualité de locataire.

## 2) Quant au fond

### La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges dirigée contre la société SOCIETE1.) s.à r.l.

Au dernier stade des plaidoiries, le requérant réclame la somme de 18.404,66 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de mai 2023 inclus.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Suivant l'article 1728 alinéa 2 du code civil le preneur a l'obligation de régler le prix du bail aux termes convenus.

A défaut de contestations concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par le requérant pour le montant total de 18.404,66 euros.

### La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la société SOCIETE1.) s.à r.l.

En vertu de l'article 1728 du code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

L'article 1762-11 du code civil dispose encore que l'inexécution des obligations contractuelles par le preneur justifie la résiliation du bail commercial avec effet immédiat.

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 (cf. Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que depuis le mois d'avril 2022, la société SOCIETE1.) s.à r.l. ne paie plus les loyers et les charges.

Eu égard à l'importance des arriérés, le tribunal constate que la société SOCIETE1.) s.à r.l. a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et la condamnation de cette dernière au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

#### L'indemnité de procédure

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du requérant l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros.

#### L'exécution provisoire

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.

Le requérant ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

## Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

**se déclare** incompétent *ratione materiae* pour connaître des demandes dirigées contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

**donne acte** à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement,

**dit** la demande en paiement fondée à hauteur de 18.404,66 euros,

partant,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de **18.404,66 euros (dix-huit mille quatre cent quatre euros et soixante-six cents)** avec les intérêts légaux sur le montant de 15.157,87 euros à partir du 24 avril 2023 et sur le montant de 3.246,79 euros à compter du 24 mai 2023, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

**résilie** le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** le requérant à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**dit** la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 350.- euros,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.*