

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2245/2023
E-BAIL-286/23

Audience publique du 17 novembre 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

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Stéphanie TRAN, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1) la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Catia OLIVEIRA, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocats à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

3) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses,

parties demandereses par reconvention, comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 30 mai 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 16 juin 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 7 juillet 2023.

Après deux refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 25 octobre 2023, 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 en date du 30 mai 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « la SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 le montant de 15.998,04 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 31 décembre 2021 au 31 mai 2023, sous réserve des loyers échus et à échoir en cours d'instance, avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 1^{er} mars 2023, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde.

La requérante demande à voir déclarer résilié l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 15 juillet 2023, le contrat de cession de bail commercial de sous-location du 31 mai 2016, le contrat de cession de bail commercial de sous-location du 17 juillet 2019 et le contrat de cession de bail commercial de sous-location du 27 février 2020 existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses ainsi qu'à voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de quinzaine à compter de la notification du jugement à intervenir.

La SOCIETE1.) requiert encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des parties défenderesses à lui payer une indemnité de relocation de 20.761,50 euros avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 1^{er} mars 2023, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Elle sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire et la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose que :

- suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 15 juillet 2013, elle a donné en sous-location à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu anciennement sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) »,
- suivant cession de bail commercial de sous-location conclu le 31 mai 2016, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont cédé à PERSONNE5.) et à son épouse PERSONNE6.) l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu avec la SOCIETE1.) le 15 juillet 2013 avec effet au 1^{er} juin 2016,

- suivant cession de bail commercial de sous-location conclu le 17 juillet 2019, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont cédé à PERSONNE5.) et à PERSONNE7.) le contrat de cession de bail commercial de sous-location conclu le 31 mai 2016 avec effet au 1^{er} août 2019,
- suivant cession de bail commercial de sous-location conclu le 27 février 2020, PERSONNE5.) et PERSONNE7.) ont cédé à la société SOCIETE2.) S.A., représentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), lesquels s'engagent tous deux également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société, le contrat de cession de bail commercial de sous-location conclu le 15 juillet 2013, cédé le 31 mai 2016 et cédé le 17 juillet 2019, avec effet au 1^{er} mars 2020.

La requérante en conclut que depuis le 1^{er} mars 2020, la société SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont les locataires de l'immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE2.) ». Elle précise que la cession de bail ne donne pas lieu à un nouveau contrat de bail, mais laisse subsister le bail en cours.

Elle fait valoir qu'au moment de la cession conclue le 27 février 2020, les parties ont convenu que le loyer mensuel est de 3.126,21 euros à partir du 1^{er} mars 2020 et qu'à chaque augmentation ou diminution de l'indice de minimum 5 points, le loyer est adapté en fonction du nouvel indice. Les parties auraient également convenu au point 6) dudit contrat de cession que le loyer est augmenté d'une redevance mensuelle de 20.- euros pour l'entretien des conduites de bière de l'installation de débit mise à disposition.

Elle soutient qu'au jour du dépôt de la requête, malgré courrier recommandé de mise en demeure du 1^{er} mars 2023, les parties défenderesses restent redevoir le montant de 15.998,04 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 31 décembre 2021 au 31 mai 2023.

Elle donne à considérer que par requête en bail commercial datée du 21 juillet 2022, elle avait déjà sollicité la condamnation des locataires au paiement du montant de 20.211,48 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, mais qu'au vu du paiement des arriérés, elle avait sollicité la radiation de l'affaire au mois d'octobre 2022.

Elle est d'avis que le non-paiement des loyers et des charges constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs des locataires.

Compte tenu des dispositions de l'article 1760 du code civil et de l'article 18 des conditions générales de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 15 juillet 2013, elle réclame une indemnité de relocation correspondant à six loyers, soit de 20.761,50 euros.

Elle précise finalement qu'aux termes du contrat de cession du bail commercial de sous-location du 27 février 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont expressément engagés à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.) S.A., de sorte qu'il y a lieu de les condamner personnellement et solidairement aux montants redus.

A l'audience des plaidoiries du 25 octobre 2023, la requérante verse un décompte actualisé et elle augmente sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges au montant total de 29.597,66 euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'irrecevabilité, sinon au rejet des demandes dirigées à leur encontre. Ils expliquent avoir cédé les actions qu'ils détenaient dans la société SOCIETE2.) S.A. en date du 16 mars 2021, respectivement en date du 22 septembre 2022 et que ces cessions d'actions ont été dûment publiées au Registre de commerce et des sociétés.

Ils déclarent n'avoir jamais signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons de 2013 et d'être seulement tenus par la cession de bail commercial et de sous-location de 2020 qu'ils affirment avoir signée à l'époque en leur qualité de représentants légaux de la société SOCIETE2.) S.A.. Ils contestent avoir la qualité de locataires aux termes de ladite cession de bail, cette qualité revenant uniquement à la société SOCIETE2.) S.A., le contrat de cession parlant en outre de « *LE CESSIONNAIRE* » au singulier. Ils soutiennent encore qu'ils n'ont jamais eu communication de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé en date du 15 juillet 2013.

Si le tribunal devait les considérer comme cautions solidaires de la société SOCIETE2.) S.A., *quod non*, ils soulèvent que ledit cautionnement est contraire aux dispositions de l'article 2015 du code civil qui dispose que le cautionnement ne se présume point. En l'occurrence, le contrat de cession ne mentionnerait aucun engagement de leur part en tant que cautions.

Ils en concluent que la présente affaire se meut uniquement entre la SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) S.A. et que tout au plus les anciens cédants, PERSONNE5.) et PERSONNE7.), pourraient être condamnés au paiement.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au rejet de la demande en paiement dirigée à leur encontre alors que la SOCIETE1.) a omis de les informer, en leur qualité de cautions, de l'évolution de la créance garantie conformément aux dispositions de l'article 2016 du code civil.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à titre plus subsidiaire à être tenus quitte et indemne par la société SOCIETE2.) S.A. de toute condamnation que le tribunal pourrait prononcer à leur encontre.

La société SOCIETE2.) S.A. ne conteste pas les arriérés de loyers, mais elle explique qu'elle traverse actuellement de sérieux problèmes économiques qui se seraient aggravés par un compteur de gaz défectueux dans les lieux loués.

Elle explique qu'elle exploite un débit de boissons et offre de la petite restauration. Elle soutient que la société SOCIETE3.) a retiré les compteurs alors qu'ils n'étaient plus aux normes et que depuis le mois de février 2023, elle se retrouve sans gaz ni chauffage, ce qui l'empêcherait à préparer la petite restauration. Elle affirme avoir informé la SOCIETE1.) de ces problèmes, mais que cette dernière n'a pas réagi.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) S.A. demande à voir condamner la SOCIETE1.) à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 1.000.- euros par mois à compter du mois de février 2023, soit le montant total de 9.000.- euros, pour les troubles de jouissance liés à l'absence de gaz et de chauffage dans les lieux loués.

Elle affirme avoir payé elle-même la facture liée à la mise en conformité des conduites de gaz, mais qu'il faudrait refaire toute la cuisine. Elle déclare qu'actuellement elle ne dispose toujours pas de chauffage dans les lieux loués.

A titre principal, elle s'oppose à la résiliation du bail et elle demande à pouvoir rester dans les lieux au moins pour trouver un repreneur. A titre subsidiaire, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de trois mois.

Elle conteste la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation tant en son principe qu'en son quantum alors qu'une telle indemnité n'est pas prévue dans le contrat de cession. Elle soutient qu'il n'y a aucune preuve au dossier que le contrat de bail initial a été reçu et accepté par les parties lors de la signature du contrat de cession en date du 27 février 2020 et que ledit contrat de cession prévoit toutes les clauses essentielles du contrat de bail, à savoir l'objet et le prix du bail. Dans la mesure où le contrat de cession ne prévoit pas d'indemnité de relocation, elle conclut au rejet de cette demande en paiement.

Elle conclut encore au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.) S.A. soulève l'incompétence *ratione materiae* du tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer pour connaître de la demande de tenir PERSONNE1.) et PERSONNE2.) quitte et indemne, cette demande ne rentrant pas dans le champ de compétence tel que défini par l'article 3-3 du nouveau de procédure civile.

La SOCIETE1.) réplique que la cession de bail commercial a été signée par la société anonyme SOCIETE2.) S.A., par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.) et qu'il est expressément indiqué que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'engagent à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société. A la dernière page, ils auraient signé tant en leur qualité d'administrateurs qu'à titre personnel. Elle demande ainsi à ce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soient condamnés à titre personnel en leur qualité de preneurs.

Elle donne encore à considérer qu'il résulte du point 1) de la cession qu'il s'agit d'une cession de l'accord de sous-location et d'approvisionnement conclu en date du 15 juillet 2013 et que toutes les clauses de cet accord ont été cédées. Elle précise qu'une cession de contrat ne donne pas lieu à un nouveau contrat, mais laisse subsister l'ancien contrat. Conformément aux points 9) et 11), la SOCIETE1.) aurait délié les cédants en contrepartie du paiement d'un certain montant, de sorte que les cédants ne sont plus tenus.

Elle fait en outre valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne l'ont jamais informée de la cession de leurs actions dans la société SOCIETE2.) S.A. et qu'il ne lui incombe pas de vérifier les publications au Registre de commerce et des sociétés. Ces cessions ne lui seraient ainsi pas opposables. Il résulterait par ailleurs de la clause 5) des conditions générales l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 15 juillet 2013 qu'il appartient au preneur d'informer la SOCIETE1.) des changements. Elle soutient qu'il leur aurait appartenu de faire signer un avenant, ce qui n'aurait pas été fait, de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont pas déliés de leurs obligations. Elle donne finalement à considérer que certains arriérés remontent à une époque où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) détenaient encore des actions dans la société.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE2.) S.A., la SOCIETE1.) conteste avoir été informée des problèmes de fuites de gaz dans les lieux loués. Elle soutient que la société SOCIETE2.) S.A. ne rapporte pas la preuve d'avoir payé les factures versées en cause et que le courrier électronique du 23 février 2023 a été envoyé après le devis relatif au changement du compteur. Elle fait valoir que la société SOCIETE2.) S.A. ne verse aucun document

émanant de la société SOCIETE3.) qui précise d'avantage les prétendues non-conformités. La société SOCIETE2.) S.A. ne l'aurait jamais informée du fait qu'il n'était plus possible d'utiliser la cuisine pour préparer des repas et ne l'aurait jamais mise en demeure de procéder à de quelconques travaux de réparation.

A défaut de preuve des prétendus troubles de jouissance, la SOCIETE1.) demande à voir rejeter la demande en paiement à titre de dommages et intérêts. Elle précise finalement que les parties ont reçu les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvaient et que suivant l'accord de sous-bail du 15 juillet 2013, les travaux d'entretien des compteurs de gaz sont à charge des preneurs.

La SOCIETE1.) conclut également au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 15 juillet 2013, la SOCIETE1.) a donné en sous-location à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu anciennement sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) ».

Suivant cession de bail commercial de sous-location conclu le 31 mai 2016, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont cédé à PERSONNE5.) et à son épouse PERSONNE6.) l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu avec la SOCIETE1.) le 15 juillet 2013 avec effet au 1^{er} juin 2016.

Suivant cession de bail commercial de sous-location conclu le 17 juillet 2019, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont cédé à PERSONNE5.) ET à PERSONNE7.) le contrat de cession de bail commercial de sous-location conclu le 31 mai 2016 avec effet au 1^{er} août 2019.

Suivant cession de bail commercial de sous-location conclu le 27 février 2020, PERSONNE5.) et PERSONNE7.) ont cédé à la société SOCIETE2.) S.A., représentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), lesquels s'engagent tous deux également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société, le contrat de cession de bail commercial de sous-location conclu le 15 juillet 2013, cédé le 31 mai 2016 et cédé le 17 juillet 2019 avec effet au 1^{er} mars 2020.

- Quant à la recevabilité de la demande dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent avoir la qualité de preneurs et ils concluent ainsi à l'irrecevabilité de la demande dirigée à leur rencontre.

Il résulte de la cession de bail commercial de sous-location conclu le 27 février 2020 que la société SOCIETE2.) S.A. était représentée par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.), ces derniers « *s'engageant tous deux également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé ledit contrat de cession à la dernière page sous la rubrique « *LE CESSIONNAIRE* » tant « *pour la société* », en sa qualité d'administrateur délégué pour PERSONNE1.) et en sa qualité d'administrateur pour PERSONNE2.), qu' « *à titre personnel* », avec à chaque fois la mention « *lu et approuvé* ».

Par conséquent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont intervenus non seulement en leur qualités de représentants légaux de la société SOCIETE2.) S.A., mais également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.) S.A..

Le fait qu'ils ont entretemps cédé leurs actions de la société SOCIETE2.) S.A. et que les cessions ont été dûment publiées au Registre de commerce et des sociétés, ne porte pas à conséquence alors que ces cessions des actions n'ont pas été notifiées à la SOCIETE1.) et qu'aucun avenant n'a été signé entre parties.

Le tribunal note que l'emploi du terme « *LE CESSIONNAIRE* » au singulier ne saurait pas non plus impliquer que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne soient pas à considérer comme preneurs alors que le terme « *LE CESSIONNAIRE* » est utilisé dans un souci de simplification pour désigner tant la société SOCIETE2.) S.A. que PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par ailleurs, une cession de bail comporte une cession de créance et le transfert des droits locatifs du preneur cédant. Ne donnant lieu à aucun bail nouveau, elle laisse subsister la location en cours, désormais exécutée par le cessionnaire (M. LA HAYE et J. VANKERCKOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, Le bail en général, n° 219). Partant, le cessionnaire hérite des droits et obligations du louage (cf. op. cit.).

Pour autant que de besoin, le tribunal relève que si la cession de bail est soumise au formalisme de l'article 1690 du code civil, l'accomplissement de ces formalités peut être inutile lorsque le bailleur a eu connaissance de la cession et l'a acceptée sans équivoque, ce qui est le cas en l'occurrence, la SOCIETE1.) ayant été partie à tous les actes de cession.

Il y a partant lieu de retenir que le contrat de bail initial de 2013 a été successivement cédé en 2016, 2019 et 2020, la formulation claire des cessions successives ne permettant pas de corroborer la thèse des parties défenderesses selon laquelle un nouveau contrat de bail se serait formé en 2020.

Les parties défenderesses sont partant devenues parties au contrat originaire de 2013 de par la signature de la cession en date du 27 février 2020 et il y a lieu de retenir que la société anonyme SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont tous la qualité de preneur.

L'article 3-3 du nouveau code de procédure civile donne compétence au tribunal de paix pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et l'exécution des baux d'immeubles.

La société anonyme SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant tous la qualité de preneur, le tribunal de paix siégeant en matière de bail est matériellement compétent pour connaître des demandes dirigées par la SOCIETE1.) contre les parties défenderesses.

La requête telle que déposée par la SOCIETE1.) est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

- Quant au fond

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges

Au dernier stade des plaidoiries, la SOCIETE1.) réclame le montant total de 29.597,66 euros suivant décompte arrêté au 3 octobre 2023.

L'augmentation de la demande étant à qualifier de demande additionnelle ayant un lien avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

La société SOCIETE2.) S.A. ne conteste pas les montants tels que repris dans le décompte versé par la SOCIETE1.) à l'audience.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas non plus émis de critiques concernant les montants réclamés.

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

Les parties défenderesses n'ayant pas remis en cause les montants réclamés dans le décompte actualisé versé à l'audience et à défaut de preuve de paiement des montants réclamés, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement pour le montant réclamé de 29.597,66 euros.

La SOCIETE1.) demande à voir assortir la condamnation des intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 1^{er} mars 2023, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde.

Or, une créance de loyer ne saurait constituer une transaction commerciale telle qu'elle est définie à l'article 1^{er} point 1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. En effet, le louage de choses est un contrat par lequel une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de payer suivant les dispositions de l'article 1708 du code civil. Les obligations nées du bail ne sauraient être qualifiées de transaction conduisant à une fourniture de marchandise ou à une prestation de service. Il s'ensuit que le taux de l'intérêt de retard correspond, conformément à l'article 15 (1) de cette loi qui renvoie sur ce point à son article 14, au taux d'intérêt légal fixé par règlement grand-ducal pour la durée de l'année civile (cf JPL 23.10.2023, Rép. fisc. n° 2697 /23, L-BAIL-259/23).

Le montant de 29.597,66 euros est partant à augmenter des intérêts au taux légal, conformément aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiements et aux intérêts de retard, à partir du décompte actualisé présenté à l'audience du 25 octobre 2023, jusqu'à solde.

Aux termes de la cession du bail commercial de sous-location, la société anonyme SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont engagés solidairement et indivisiblement à toutes les obligations découlant du contrat de bail, de sorte qu'il y a lieu de les condamner solidairement au paiement du prédit montant.

La demande reconventionnelle pour troubles de jouissance dirigée par la société SOCIETE2.) S.A. contre la SOCIETE1.)

La société SOCIETE2.) S.A. demande à voir condamner la SOCIETE1.) à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 1.000.- euros par mois à compter du mois de février 2023, soit le montant total de 9.000.- euros pour la période de février à octobre 2023, en soutenant qu'elle n'a pas pu jouir des lieux loués en raison de l'absence de gaz et de chauffage. Elle fait valoir que la société SOCIETE3.) a retiré les compteurs

qui n'auraient plus été aux normes et que depuis lors elle se retrouve sans gaz ni chauffage, l'empêchant de préparer de la petite restauration. Elle affirme avoir informé la SOCIETE1.) de ces problèmes, mais cette dernière n'aurait pas réagi. Elle fait encore valoir qu'elle a elle-même payé la facture liée à la mise en conformité des conduites de gaz, mais qu'il faudrait refaire toute la cuisine. Elle déclare qu'actuellement elle ne dispose toujours pas de chauffage dans les lieux loués.

La SOCIETE1.) conteste la demande dirigée à son encontre et elle soutient ne pas avoir été informée par les preneurs d'un prétendu défaut de jouissance des lieux loués.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE2.) S.A. verse un courrier électronique daté du 23 février 2023 par lequel PERSONNE1.) a informé un dénommé PERSONNE8.) de la société SOCIETE4.) que :

*« Juste pour changement de compteur sud gaz à constaté de la nécessité du changement de conduite, et pour le moment pas de compteur
Une nouvelle installation jusqu'à la cuisine pour nouveaux compteur.
Pas de chauffage dans le bâtiment. »*

Elle verse encore un devis de la société SOCIETE5.) s.à r.l. du 22 février 2023 portant sur des travaux de mise en conformité de gaz pour un montant de 4.891,37 euros ainsi qu'une demande d'acompte de ces travaux pour le montant de 3.912,68 euros.

Le tribunal se doit cependant de noter que ces pièces ne permettent pas à suffisance de retenir que les compteurs ont effectivement été retirés par la société SOCIETE3.) en raison de leur non-conformité et qu'il n'y a pas eu d'alimentation en gaz, respectivement de chauffage pendant la période de février à octobre 2023 inclus. La société SOCIETE2.) S.A. ne verse par ailleurs pas de preuve de paiement des travaux qu'elle affirme avoir fait effectuer à ses frais.

A défaut de preuve d'un quelconque défaut de jouissance des lieux loués, la demande de la société SOCIETE2.) S.A. est à déclarer non fondée.

La demande en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires

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.

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 éléments du dossier que mis à part des paiements isolés de 1.000.- euros en date du 7 mars 2023, de 2.000.- euros le 6 avril 2023, de 2.000.- euros le 14 avril 2023 et de 4.000.- euros le 11 septembre 2023, les locataires n'ont pas payé les loyers aux échéances convenues depuis le mois de décembre 2022. Actuellement, ils redoivent plus de huit mensualités.

Ces importants retards constituent une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers, sauf à leur accorder un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

La demande en paiement à titre d'indemnité de relocation

La SOCIETE1.) réclame le montant de (6 x 3.460,25 =) 20.761,50 euros à titre d'indemnité de relocation, correspondant à six mois de loyer, conformément aux dispositions de l'article 1760 du code civil et de l'article 18 des conditions générales de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 15 juillet 2013.

Les parties défenderesses contestent cette demande tant en son principe qu'en son quantum en soutenant ne jamais avoir eu de copie de de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 15 juillet 2013.

Tel qu'il a été retenu ci-avant, une cession de bail ne donne pas lieu à un nouveau bail et en l'occurrence, les parties défenderesses sont devenues parties au contrat originaire de 2013.

Il résulte de la cession de bail commercial de sous-location signé en date du 27 février 2020 que « 1) Le CÉDANT cède au CESSIONNAIRE l'accord de sous-location et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 15.07.2013, cédé en date du 31.05.2016 et cédé au CÉDANT en date du 17.07.2019. » et « 3) Le CESSIONNAIRE s'oblige à remplir toutes les charges et conditions dudit bail, qu'il déclare bien connaître pour en avoir reçu copie, annexe à la présente. »

S'il est certes vrai que la SOCIETE1.) ne verse pas l'annexe de l'acte de cession, il n'en reste pas moins que les parties défenderesses ont de par la formulation de la clause 3) précitée formellement accepté de remplir toutes les obligations résultant du contrat de bail initial du 15 juillet 2013 qui leur a été cédé. Elles ont par ailleurs toutes paraphé la première page sur laquelle figure cette clause 3).

Compte tenu de ces considérations, le moyen des parties défenderesses n'est pas fondé.

En vertu 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.

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Le louage de choses, I, les baux en général, I n° 408).

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation. L'indemnité conventionnelle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

En l'espèce, il est précisé à l'article 18 des conditions générales de l'accord de bail et d'approvisionnement en boissons que « la SOCIETE1.) pourra demander la résiliation du contrat 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. Dans ces cas, une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits à dédommagement ».

L'article 1152 alinéa 2 du code civil permet cependant au juge de modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

En l'espèce, le tribunal considère que l'indemnité forfaitaire fixée à six loyers est excessive, de sorte qu'il y a lieu de la réduire à trois mois.

La demande de la SOCIETE1.) est par conséquent fondée à hauteur de (3 x 3.460,25 =) 10.380,75 euros et il y a lieu de condamner les parties défenderesses solidairement au paiement du montant précité avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions des articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de majorer le taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée contre la société SOCIETE2.) S.A.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir dire que la société SOCIETE2.) S.A. soit condamnée à les tenir quitte et indemne de toute condamnation pécuniaire que le tribunal serait amené à prononcer contre eux.

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 loyers, 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 en découle qu'en l'occurrence, le tribunal saisi n'est pas compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre la société SOCIETE2.) S.A..

L'indemnité de procédure

En ce qui concerne les demandes respectives de la SOCIETE1.), de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure, le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Compte tenu de l'issue du litige, les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sont à déclarer non fondées.

Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge de la SOCIETE1.) 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 450.- 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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La SOCIETE1.) 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 SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement 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,

se déclare incompetent *ratione materiae* pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande pécuniaire,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. fondée pour le montant réclamé de 29.597,66 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges,

condamne la société SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de **29.597,66 euros (vingt-neuf mille cinq cent quatre-vingt-dix-sept euros et soixante-six cents)**, avec les intérêts légaux à partir du 25 octobre 2023, date du décompte actualisé, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

dit non fondée la demande reconventionnelle dirigée par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

résilie le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) S.A., de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

condamne la société SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à **déguerpir des lieux loués** avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard un mois après la notification du présent jugement**,

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de relocation partiellement fondée à hauteur de 10.380,75 euros,

la **dit** non fondée pour le surplus,

condamne la société SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de **10.380,75 euros (dix mille trois cent quatre-vingt euros et soixante-quinze cents)**, avec les intérêts légaux à partir du 30 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 450.- euros,

condamne la société SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance,

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

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.