

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2350/2023  
E-BAIL-454/23

## Audience publique du 1<sup>er</sup> décembre 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**, comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses**, faisant défaut.

---

### Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 12 septembre 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 20 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 17 novembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, le mandataire de la partie demanderesse entendu en ses moyens et explications.

Les parties défenderesses, bien que régulièrement convoquées, ne comparurent pas, ni en personne, ni par mandataire.

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 12 septembre 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 à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) 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 22.552,97 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du mois de décembre 2022 au mois d'août 2023, sous réserve des loyers échus et à échoir en cours d'instance, avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 2 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 26 juin 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. La requérante demande à voir déclarer résilié l'accord de sous-bail et d'approvisionnement de boissons du 5 juillet 2021 existant entre parties aux torts des parties défenderesses et à les voir condamner à déguerpir des lieux loués endéans la quinzaine de la notification du jugement à intervenir.

La SOCIETE1.) requiert encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacune pour sa part, des parties défenderesses à lui payer une indemnité de relocation de 17.366,76 euros avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 2 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 26 juin 2023, sinon à partir de la demande en justice, 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 ainsi que la condamnation de la partie défenderesse 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 5 juillet 2019, elle a donné en sous-location à la société SOCIETE2.) s.à r.l. et à PERSONNE1.), intervenant à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.) s.à r.l., l'intégralité d'un immeuble à usage d'habitation et de café connu sous l'enseigne « SOCIETE2.) » sis à L-ADRESSE2.), prenant effet le 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour se terminer le 30 septembre 2022, le bail étant renouvelable par tacite reconduction pour une période de trois ans et ainsi de suite jusqu'au 30 septembre 2018.

Elle explique que l'accord de sous-bail précise que la surface affectée à l'activité commerciale représente 68,61% de la surface de l'immeuble et la surface non commerciale représente 31,39% de la surface de l'immeuble. Elle fait valoir que le bail a été consenti moyennant paiement d'un loyer mensuel de base de 728,44 euros pour la surface affectée à l'habitation et d'un loyer mensuel de base de 1.862,84 euros TTC (soit 1.591,17 euros HTVA 17 % de 270,67 euros), soit un loyer mensuel total de 2.591,28 euros TTC. Elle précise que ce loyer est basé sur l'indice semestriel de 863,07 points et qu'il est adapté en fonction du nouvel indice à chaque augmentation ou diminution dudit indice de 5 points.

La requérante explique encore que le loyer est augmenté des frais suivants :

- le montant de 20.- euros par mois pour l'entretien des conduites de bière de l'installation de débit mise à disposition,
- une redevance mensuelle de 175,50 euros TTC (soit 150.- euros HTVA 17% de 25,50 euros).

Elle soutient qu'au jour du dépôt de la requête, malgré mise en demeure par lettre recommandée du 20 juin 2023, les parties défenderesses restent redevables du montant de 22.552,97 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges. Elle estime que le non-paiement important des loyers et charges constitue une violation grave des obligations des parties défenderesses justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces dernières et leur condamnation à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à compter de la notification du jugement.

Elle réclame en outre l'indemnité de relocation prévue à l'article 18 des conditions générales de l'accord de sous-bail pour un montant total de 17.366,76 euros.

Elle fait valoir qu'aux termes de l'accord de sous-bail du 5 juillet 2021, PERSONNE1.) s'est expressément engagé à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.) s.à r.l., de sorte qu'il y a lieu de condamner les parties défenderesses solidairement aux montants redus.

A l'audience des plaidoiries du 17 novembre 2023, la SOCIETE1.) verse un nouveau décompte suivant lequel elle a augmenté sa demande en paiement à titre de loyers et charges impayés au montant total de 25.499,23 euros jusqu'au mois de novembre 2023 inclus. Elle explique que les parties avaient convenu d'un plan de règlement de la dette, mais que les parties défenderesses ne l'ont pas respecté. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Bien que régulièrement convoqués, la société SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) n'ont comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 17 novembre 2023.

PERSONNE1.) ayant été touché à personne, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Etant donné qu'il n'était pas établi que la première convocation avait été réceptionnée par une personne habilitée de la société SOCIETE2.) s.à r.l., cette dernière a été dûment reconvoquée conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile. Il y a partant lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

### **Motifs de la décision**

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

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 5 juillet 2019, la SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) s.à r.l. et à PERSONNE1.) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « SOCIETE2.) » moyennant paiement d'un loyer mensuel de base indexable du débit de boissons de 1.862,84 euros TTC et d'un loyer exonéré de la TVA de 728,44 euros pour la partie habitation.

Par courrier recommandé du 26 juin 2023, la SOCIETE1.) a mis la société SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) en demeure de payer le montant de 16.193,42 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges.

Il résulte encore d'un courrier électronique du 25 octobre 2023 que la SOCIETE1.) a soumis aux parties défenderesses un plan de règlement de la dette prévoyant le remboursement du montant de 14.421,15 euros avant la fin du mois d'octobre 2023 et des paiements échelonnés des autres arriérés par des paiements supplémentaires pendant les mois de novembre à décembre 2023.

Suivant les renseignements fournis à l'audience, les parties défenderesses n'ont pas respecté les conditions du plan de règlement proposé par le SOCIETE1.).

#### La demande en paiement à titre de loyers, de charges et de frais

Au dernier stade des plaidoiries, la SOCIETE1.) réclame le montant total de 25.499,23 euros suivant décompte arrêté au 10 novembre 2023.

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

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

Au vu des éléments du dossier et des renseignements fournis à l'audience, il y a lieu de faire droit à la demande de la requérante pour le montant de 25.499,23 euros avec les intérêts légaux à compter du 17 novembre 2023, date du décompte actualisé jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du 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.

Aux termes du contrat de bail, PERSONNE1.) s'est engagé envers la SOCIETE1.) tant en sa qualité de représentant légal de la société SOCIETE2.) s.à r.l. qu'à titre personnel, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement au paiement du montant précité.

#### 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 la société SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) redoivent une somme importante d'arriérés de loyers et de charges et qu'ils n'ont pas respecté le plan de remboursement tel que proposé par la SOCIETE1.).

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 2.894,46 =) 17.366,76 euros à titre d'indemnité de relocation, correspondant à six mois de loyer, tel que prévu au contrat.

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.

Les parties ont convenu à l'article 18 des conditions générales de l'accord de bail et d'approvisionnement en boissons que « *la Brasserie pourra demander la résiliation du contrat si le preneur (...) est en retard dans ses paiements à la Brasserie, 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* ».

Compte tenu des éléments du dossier, il y a lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) et de condamner La société SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement au paiement du montant de 17.366,76 euros avec les intérêts légaux à compter du 12 septembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du 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.

#### L'indemnité de procédure

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, il serait inéquitable de laisser à la charge de la requérante 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. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La requérante 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.à r.l. et PERSONNE1.) 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,

**reçoit** la demande 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 25.499,23 euros à titre d'arriérés de loyers, de charges et de frais,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de **25.499,23 euros (vingt-cinq mille quatre cent quatre-vingt-dix-neuf euros et vingt-trois cents)** avec les intérêts légaux à partir du 17 novembre 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,

**résilie** le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et de PERSONNE1.),

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) **à déguerpir des lieux loués** avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard **1 (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 fondée à hauteur de 17.366,76 euros,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de **17.366,76 euros (dix-sept mille trois cent soixante-six euros et soixante-seize cents)** avec les intérêts légaux à partir du 12 septembre 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 350.- euros,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** à titre d'indemnité sur base 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 SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) 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.*