**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n° 1380/25
du 25.04.2025
L-BAIL-28/24

**Audience publique du vingt-cinq avril deux mille vingt-cinq**

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

**la société anonyme SOCIETE1.) SA**,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie demanderesse**,

représentée par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220251, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant à l'audience par Maître Catherine TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour compte de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA,

e t

**1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,**

déclarée en état de faillite le 24 janvier 2025, comparant à l'audience par son curateur Maître Alain NORTH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, et

**2) PERSONNE1.)**,

demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse,**

comparant en personne, et

3) **PERSONNE2.)**,

demeurant à L-ADRESSE4.),

**partie défenderesse**,

ne comparant ni en personne, ni par mandataire

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée 19 janvier 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 9 février 2024 à 9.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut mise au rôle général à l'audience du 4 juin 2024.

Suite à la demande de la partie demanderesse du 17 juin 2024, l'affaire fut fixée à l'audience du mardi 5 novembre 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 4 mars 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Catherine TONNAR, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, et Maître Alain NORTH, avocat à la Cour, curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, et PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens et conclusions tandis que PERSONNE2.) fit défaut.

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

## le jugement qui suit :

### Exposé du litige

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 19 janvier 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE2.)), de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins d'entendre condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement de

- la somme de 38.653,59 euros au titre d'arrières de loyer,
- la somme 1.404 euros au titre de charges impayées,
- la somme de 38.869,95 euros au titre d'indemnité de relocation,

Elle demande encore à voir assortir les montants précités des intérêts légaux et à voir ordonner la majoration du taux légal de trois points, à voir prononcer la résiliation du contrat de bail et à voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros, à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire et à voir condamner les parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite suivant jugement rendu par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 24 janvier 2025. Maître Alain NORTH a été nommé curateur.

PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqué à comparaître à l'audience, n'y a pas comparu ni en personne, ni par mandataire.

Comme il ressort du récépissé de la lettre recommandée de convocation que celle-ci a été remise à personne, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard, en application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile.

**Les moyens et prétentions des parties**

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties défenderesses seraient en défaut de paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de septembre 2023 à janvier 2024.

A l'audience des plaidoiries du 4 mars 2025, la société SOCIETE1.) a indiqué renoncer à l'ensemble de ses demandes à l'encontre de PERSONNE2.).

Il y a lieu de lui en donner acte.

A la même audience, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence des loyers échus depuis le dépôt de la requête jusqu'à la date de résiliation du contrat de bail. Elle a indiqué réclamer le paiement des montants suivants :

- la somme de 131.094,34 euros à l'égard de la société SOCIETE2.),
- la somme de 145.019,33 euros à l'égard de PERSONNE1.).

La société SOCIETE2.) ne conteste pas les arriérés de loyer à concurrence de la somme de 131.094, 34 euros.

En ce qui concerne les charges, elle conteste les montants de 936 euros et de 468 euros mis en compte au titre des frais de nettoyage de l'installation de débit et de la machine à café motif pris qu'il s'agirait de frais annuels et que compte tenu de la faillite de la société intervenue au mois de janvier 2025 et de la résiliation du contrat de bail au mois de février 2025, ces frais ne sauraient être mis en compte.

Elle demande dès lors à voir dire qu'il existerait un solde créditeur en sa faveur à hauteur de 626,64 euros au titre de charges.
Elle demande encore à voir déduire le montant de 25.000 euros payé à titre de dépôt de garantie en début de bail, de sorte que la créance de la société SOCIETE1.) s'élèverait à 105.467,70 euros (131.094,64 – 626,64 – 25.000).

PERSONNE1.) n'a pas contesté les arriérés de loyer et charges et s'est déclaré prêt à en assumer une partie mais pas l'entièreté.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que les frais de nettoyage de l'installation de débit et de la machine à café seraient prévus contractuellement et que par conséquent ils seraient dus.

Elle ne s'oppose pas à la restitution de la garantie locative dans son principe. Elle demande toutefois à se voir accorder une retenue d'un montant de 3.000 euros dans l'attente de l'établissement du décompte des charges pour l'année 2024.

**Appréciation**

- **La résiliation et le déguerpissement**

Aux termes de sa requête introductive d'instance, la société SOCIETE1.) demande à voir résilier le bail existant entre parties et à voir ordonner le déguerpissement des locataires.

A l'audience des plaidoiries du 4 mars 2025, elle a indiqué que le contrat de bail avait été résilié avec effet au 28 février 2025 et qu'une remise des clés avait eu lieu.

Par conséquent la demande tendant à voir résilier le bail existant entre parties et à voir ordonner le déguerpissement des locataires est devenue sans objet.

- **Les arriérés de loyers, les charges et la garantie locative**

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial avec accord d'approvisionnement signé en date du 20 juin 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.), une partie d'un immeuble de commerce avec privilège de cabarertage connu sous l'enseigne « SOCIETE2.) » sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 10.600 euros, soumis à indexation, majoré de 16% de TVA, ainsi que des charges locatives.

Il résulte encore des termes dudit contrat de bail que PERSONNE1.) a signé ledit contrat de bail non seulement pour le compte de la société SOCIETE2.), mais également en son nom personnel et que toutes les clauses et conditions sont acceptées solidairement et indivisiblement par les preneurs.

PERSONNE1.) est partant tenu au paiement des arriérés de loyers éventuellement en souffrance.

Aux termes de sa requête introductive d'instance, la société SOCIETE1.) réclame le paiement de la somme de 38.653,59 euros à titre de loyer et la somme de 1.404 euros à titre d'arriérés de charges locatives.

Lors des plaidoiries, elle a augmenté sa demande à concurrence des loyers et charges échus depuis le dépôt de la requête introductive pour la porter à la somme de 131.094,34 euros à l'égard de la société SOCIETE2.) et à la somme de 145.019,33 euros à l'égard de PERSONNE1.).

L'augmentation du montant réclamé au titre d'un chef de la demande initiale constitue une demande additionnelle recevable, dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec les prétentions originaires.

En l'espèce, la partie requérante augmente sa demande des loyers et charges pour les mois échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance et jusqu'au jour de la résiliation du contrat de bail. Ladite demande ayant un lien suffisant 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 loyer aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la partie requérante d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, le tribunal constate que ni la société SOCIETE2.), ni PERSONNE1.) ne contestent le montant de 131.094,34 euros, respectivement de 144.241,97 euros.

La demande en paiement des arriérés de loyer est dès lors à déclarer fondée dans son principe et dans son quantum.

La société SOCIETE1.) réclame encore le paiement des frais à hauteur de 777,36 euros suivant décompte actualisé versé en cause.

Le tribunal retient que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir qu'elle a procédé à un quelconque nettoyage de l'installation de débit et qu'elle a procédé à la maintenance des machines à café pour l'année 2025.

Il y a partant lieu de dire non fondée la demande pour la somme de 936 euros (facture NUMERO3.) du 1er janvier 2025) et pour la somme de 468 euros (facture NUMERO4.) du 1er janvier 2025)

Par conséquent, et au vu du décompte des charges versée en cause, il appert que la société SOCIETE1.) a perçu un solde créditeur en faveur des parties défenderesses à hauteur de 626,64 euros (777,36 - 939 - 468).

La société SOCIETE2.) a demandé à voir ordonner la libération de la garantie locative d'un montant de 25.000 euros payée en début de bail tandis que la société SOCIETE1.), tout en ne s'opposant pas à la demande, souhaite retenir provisoirement le montant de 3.000 euros en prévision du décompte de charges locatives du pour l'année 2024 restant à établir.

Il est constant en cause qu'un dépôt de garantie de 25.00 euros a été versée à la bailleresse en début de bail conformément au point IV du contrat de bail.

La garantie locative est une sûreté destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître de l'exécution du bail : défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Elle n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail ; le preneur ne peut en effet réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes (Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, éd. Larcier, 2020, n° 49).

En l'espèce, il est constant en cause que le décompte de charges locatives pour l'année 2024 n'a pas encore été établi, de sorte qu'il y a lieu, en principe, de faire droit à la restitution de la garantie locative à hauteur de 22.000 euros et de réserver le surplus de 3.000 euros.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) à hauteur de 22.000 euros.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer, après compensation judiciaire, la demande de la société SOCIETE1.) fondée à concurrence de

- la somme de 108.467,70 euros (131.094,34 – 626,64 – 22.000) à l'égard de la société SOCIETE2.),
- la somme de 122.392,69 euros (145.019,33– 626,64 – 22.000) à l'égard de PERSONNE1.).

- **<u>Les intérêts de retard</u>**

En ce qui concerne les intérêts de retard, il y a lieu de rappeler qu'en application de l'article 451 du code de commerce n'arrêtant le cours des intérêts qu'à l'égard de la masse des créanciers, ceux-ci continuent de courir, en dépit de la faillite, à l'égard des codébiteurs et des cautions (A. CLOQUET, Les Novelles, Droit commercial, tome IV, Les concordats et la faillite, Ed. Maison Ferdinand Larcier, 1985, n° 1704).

L'état de faillite du débiteur ne change ainsi rien au cours des intérêts relativement aux codébiteurs ou aux cautions (G. Beltjens, Encyclopédie du droit commercial belge, tome III, éd. 1900, article 451, no 6).

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 122.392,69 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 40.057,59 euros à partir du 19 janvier 2024 et sur la somme de 82.335,10 euros à partir du 4 mars 2025, jours des demandes en justice, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 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 d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

En application de la règle de principe de la suspension des poursuites individuelles découlant de l'article 452 du code de commerce, il y a lieu de retenir que lorsqu'un juge civil statue sur

l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais il doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant qui de droit pour requérir l'admission de sa créance au passif de la faillite (Cour d'appel, 21.02.1979, Pas. 24, p. 270 Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 6 mai 2003, n° 79321Cour d'appel de Bruxelles, 22 février 1963, Pas. B. 1963. II. 274, Cour 21 février 1979, 21 février 1979, P. 24, p. 270).

Il y a partant lieu de fixer la créance que la société SOCIETE1.) peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société SOCIETE2.) à titre d'arriérés de loyers au montant de 108.467,70 euros, étant précisé que le cours des intérêts de cette créance est à arrêter à l'égard de la masse à partir du jugement déclaratif de faillite eu égard aux dispositions de l'article 451 du code de commerce.

- **L'indemnité de relocation**

Aux termes de sa requête introductive d'instance, la société SOCIETE1.) réclame encore la somme de 38.869,95 euros à titre d'indemnité de relocation.

A l'audience des plaidoiries du 4 mars 2025, elle n'a plus maintenu cette demande que ce soit à l'égard de la société SOCIETE2.) ou à l'égard de PERSONNE1.).

Il y a partant lieu d'en déduire que la société SOCIETE1.) a renoncé à ce volet de sa demande.

- **Les demandes accessoires**

L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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).

La société SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

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 ».*

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

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.

En l’espèce, il n’est pas opportun et il n’existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge des parties défenderesses, conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile.

## Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

la **dit** recevable,

**donne** acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa renonciation aux demandes formulées contre PERSONNE2.),

**constate** que la société anonyme SOCIETE1.) SA a renoncé à sa demande tendant au paiement d’une indemnité de relocation,

**dit** que la demande de la société SOCIETE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement du locataire est devenue sans objet,

**donne** acte à la société SOCIETE1.) de l’augmentation de sa demande,

**dit** fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à concurrence du montant de 108.467,70 euros,

partant **fixe** la créance que la société SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à concurrence du montant 108.467,70 euros,

**dit** fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA dirigée contre PERSONNE1.) à concurrence de la somme de de 122.392,69 euros

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 122.392,69 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 40.057,59 euros à partir du 19 janvier 2024 et sur la somme de 82.335,10 euros à partir du 4 mars 2025, jours des demandes en justice, jusqu’à solde.,

**dit** que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

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

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution,

**condamne** PERSONNE1.) et Maître Alain NORTH, ès-qualités de curateur de la faillite de société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

| | |
|---|---|
| Séverine LETTNER<br>Juge de paix | Michel BLOCK<br>Greffier |