Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2078/25
du 17.06.2025
L-BAIL-36/25

Audience publique du dix-sept juin 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,
partie défenderesse sur reconvention,

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,
partie demanderesse par reconvention,

2) **PERSONNE1.)**,

demeurant à F-ADRESSE3.),

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,
3) **PERSONNE2.)**,

demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée 14 janvier 2025 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, 14 février 2024 à 9.00 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 1er avril 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 Luc MAJERUS, avocat à la Cour,se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), et PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions .

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 14 janvier 2025, 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 d'occupation sans droit ni titre, sinon de bail commercial, aux fins de voir constater la fin du bail conclu entre parties avec effet au 31 décembre 2024 et de déclarer le parties défenderesses occupantes sans droit ni titre, sinon à titre subsidiaire voir résilier tout contrat de bail susceptible d'exister entre parties, et pour voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des parties défenderesses au paiement de

- la somme de 21.069,68 euros au titre d'arrières de loyer/indemnité d'occupation, outre les intérêts légaux,
- la somme 1.547,68 euros au titre de charges impayées, outre les intérêts légaux.

La société SOCIETE1.) demande enfin à voir majorer le taux d'intérêts de trois points, à se voir allouer 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.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que le contrat de bail conclu entre parties aurait définitivement pris fin en date du 31 décembre 2024avec la fin du bail principal. Elle explique que les parties défenderesses refuseraient de quitter les lieux malgré la fin du contrat de bail, de sorte qu'elles seraient à considérer comme occupantes sans droit ni titre, et il y aurait lieu d'ordonner leur déguerpissement.

A titre subsidiaire, elle fait valoir que les loyers des mois de novembre et décembre 2024 , ainsi que deux factures de charges pour le mois de septembre seraient en souffrance. Ces manquements justifieraient, à titre subsidiaire, à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner solidairement les parties défenderesses au paiement des arriérés de loyer pour les mois de novembre et décembre 2024 et d'une indemnité d'occupation pour le mois de janvier 2025, soit la somme de 21.069,68 euros. Elle demande également le paiement de la somme de 1.547,68 euros au titre des charges en souffrances.

Elle soutient encore la solidarité entre les parties défenderesses seraient expressément prévue par l'article 12 du contrat de bail.

A l'audience des plaidoiries du 1er avril 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrences des indemnités d'occupations redues pour les mois de février et mars 2025.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) déclarent se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

En premier lieu, ils font valoir que PERSONNE2.) aurait quitté la société en 2020, de sorte qu'elle ne serait plus tenue d'une quelconque obligation.

Ensuite, ils ne contestent pas la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 décembre 2024, ne les loyers en souffrance pour les mois de novembre 2024 et décembre 2024 ainsi que les charges réclamés.

Ils contestent toutefois être occupants sans droit ni titre et font valoir qu'ils auraient fait tout leur possible pour libérer les lieux pour le 31 décembre 2024. A ce titre, ils auraient résilié tous

les contrats de location relatifs aux chambres se situant au-dessus du café et avoir organisé une dernière soirée en date du 30 décembre 2024, après quoi les lieux auraient été vidé.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) exposent encore qu'un rendez-vous pour la remise des clés aurait été fixé au 2 janvier 2025. Toutefois, la remise des clés n'aurait pas eu lieu alors qu'entre la fermeture de l'établissement el 31 décembre 2024, et le rendez-vous du 2 janvier 2025, une effraction aurait eu lieu. En effet, la vitre de la porte d'entrée aurait été cassée et un des locataires se serait de nouveau installé dans sa chambre.
Ils soutiennent encore que la remise des clés serait actuellement impossible alors que la société SOCIETE1.) aurait fait changer les serrures et les portes.

Par conséquent, PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) n'aurait plus accès aux lieux. Ils ne sauraient être qualifiés d'occupants sans droit ni titre.

Ils formulent encore une offre de preuve par serment litisdécisoire afin de rapporter la preuve du changement des serrures et des portes des lieux objets du contrat de bail.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) contestent le montant de l'indemnité d'occupation et ils demandent à voir réduire celle-ci à la seule chambre qui serait actuellement occupée.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) réclament le remboursement de la garantie locative à hauteur de 16.000 euros.

Ils demandent également la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 40.000 euros par mois depuis le mois de janvier 2025 au titre de manque à gagner du fait qu'ils n'auraient pas pu exploiter le café, ainsi que la somme de 9.600 euros au titre de la perte subi du fait de l'absence de location des chambres se trouvant au-dessus du café (4x800 par mois).

Ils demandent enfin la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 150.000 euros correspondant au prix du mobilier qu'ils auraient acquis en début de bail, à savoir le prix du fonds de commerce.

PERSONNE2.) conteste les demandes dirigées contre elle au motif qu'elle aurait quitté la société SOCIETE2.) et qu'elle aurait cédé l'ensemble de ses parts sociales dans la société SOCIETE2.).

Sur question du tribunal, elle indique ne pas avoir savoir si la société SOCIETE1.) a été informée de la cession de ses parts sociales, alors qu'elle s'en serait remise entièrement à son époux pour gérer cela, ce dernier lui ayant assuré que tout était en ordre.

La société SOCIETE1.) fait répliquer qu'elle n'aurait jamais donné son accord pour la location des chambres, de sorte que les défenderesses auraient violé les dispositions contractuelles des articles ix) et vi) du contrat de bail.

Elle conteste tout changement des portes et des serrures, fait qui ne serait nullement prouvé. Elle indique ne pas s'opposer à la restitution de la garantie locative dans son principe. Toutefois, cette restitution ne saurait avoir lieux avant l'établissement d'un état des lieux de sortie. Pour

le surplus, elle conteste l'ensemble des demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) pour être non fondée.

Elle précise que l'état des lieux de sortie n'aurait pas pu se faire en date du 2 janvier 2025 alors que les lieux loués auraient toujours été occupés.

En ce qui concerne PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) indique ne pas avoir été informé d'une quelconque cession des parts sociales de cette dernière.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et de bail commercial, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **La résiliation du bail / l'occupation sans droit ni titre**

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial avec accord d'approvisionnement signé en date du 18 avril 2016, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.), une partie d'un immeuble d'habitation et de commerce e connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » sis à L-ADRESSE2.), pour une durée allant du 1er avril 2016 au 31 décembre 2018.

Il est encore constant en cause que le contrat dispose expressément que celui-ci sera reconduit tacitement pour une durée de 3-6 ans pour prendre fin le 31 décembre 2024.

Les parties défenderesses ne contestent pas la régularité du contrat de bail ni la fin de celui-ci avec effet au 31 décembre 2024.

La société anonyme SOCIETE1.) reproche aux parties défenderesses de continuer à occuper les lieux et sollicite partant leur déguerpissement.

En l'espèce, il résulte des éléments de la cause que les parties défenderesses ont résilié l'ensemble des contrats portant sur la partie habitation des lieux loués avec effet au 31 décembre 2024.

Il n'est pas non plus contesté qu'un état des lieux de sortie devait se tenir en date du 2 janvier 2025 et qu'à cette date un des logements était de nouveau occupé, de sorte que l'état des lieux de sortie n'a pas été établi.

Le tribunal relève encore qu'il est constant en cause pour ne pas être contesté, que les lieux ne sont plus exploités par les parties défenderesses depuis le 31 décembre 2024, le contrat d'approvisionnement ayant également pris fin à cette date.

Il découle des considérations ci-dessus que les parties défenderesses ont accepté la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2024 et qu'elles ont pris l'initiative de remettre les clés en date du 2 janvier 2025.

Le fait qu'une chambre aurait de nouveau été occupée suite à la résiliation du contrat avec effet au 31 décembre 2024 n'est pas de nature à remettre en cause ce constat, la requérante ne contestant pas que le café n'était plus exploitable faute d'approvisionnement.

A défaut pour la société anonyme SOCIETE1.) d'établir que les lieux ont continué à être exploités, il faut admettre que l'occupation des lieux a pris fin le 31 décembre 2024.

Il y a partant lieu de constater la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2024.

La demande en déguerpissement est cependant, au regard des éléments en cause, devenue sans objet.

Il en va de même de l'offre de preuve par serment litisdécisoire formulée par la PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.).

2. <u>Les arriérés de loyers, charges et indemnité d'occupation</u>

La société SOCIETE1.) réclame, au terme de sa requête introductive d'instance, le paiement des arriérés de loyers/d'indemnités d'occupation pour les mois de novembre 2024, décembre 2024 et janvier 2025, soit un montant de 21.069,68 euros ainsi que des arriérés de charges pour le montant de 1.547,68 euros.

A l'audience publique du 1er avril 2025, elle a augmenté sa demande suite aux mois échus depuis la demande en justice pour réclamer des arriérés de loyers/ d'indemnités d'occupation de 32.583,11 euros.

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.

Au regard des développements précédents, la partie requérante ne saurait réclamer des arriérés de loyers/d'indemnités d'occupation et de charges que jusqu'au 31 décembre 2024.

En l'espèce, le tribunal constate que les parties défenderesses n'ont pas contesté être en défaut de paiement des loyers pour les mois de novembre et décembre 2024. De même, le montant des arriérés de charges réclamé n'est pas non plus contesté.

La demande de la société SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondée à concurrence de la somme de 14.513,64 euros (6.482,98 x 2 + 1.547,68).

Le tribunal relève qu'il résulte des termes dudit contrat de bail que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé ledit contrat de bail non seulement pour le compte de la société SOCIETE2.), mais également en leur nom personnel et que toutes les clauses et conditions sont acceptées solidairement et indivisiblement par les preneurs.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'étant engagées tant à titre de représentant de la société SOCIETE2.) qu'à titre personnel, la cession des actions de PERSONNE2.) est sans incidence pour le présent litige.

En effet, PERSONNE2.) reste, quoi qu'il advienne de ses actions détenues dans la ENSEIGNE2.), toujours tenu au titre de son engagement personnel.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont est partant tenu au paiement des arriérés de loyers éventuellement en souffrance.

En application de l'article 12, alinéa 2 du contrat de bail, la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenues solidairement des engagements résultant dudit contrat.

3. <u>Les demandes reconventionnelles</u>

Au vu des développements qui précèdent, les demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) tendant à obtenir indemnisation du manque à gagner et en remboursement du fonds de commerce sont devenues sans objet.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) demandent encore le remboursement de la garantie locative d'un montant de 16.000 euros.

La société anonyme SOCIETE1.) ne s'oppose pas au principe de la demande mais soutient qu'une restitution de la garantie locative ne pourrait avoir lieu qu'après la réalisation d'un état des lieux de sortie.

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

Ainsi, la garantie locative n'est remboursable ou sujette à restitution qu'après l'expiration du bail et lorsque le preneur a justifié de l'exécution de l'ensemble des obligations couvertes par cette garantie.

En l'espèce, il est constant en cause que les parties défenderesses sont redevables d'arriérés de loyer et de charges à concurrence d'un montant de 14.513,64 euros

Il est encore constant en cause que la remise des clés n'a pas encore eu lieu et qu'aucun état des lieux de sortie n'a été établi.

Par conséquent, la demande d'PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) est à rejeter pour être prématurée.

Conclusion

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement de la somme de 14.513,64 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 janvier 20225, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit.
Le contrat de bail (article 14) stipule une solidarité entre locataires, de sorte que la condamnation est à prononcer sur cette base.

4. Les demandes accessoires

a) Les indemnités 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.

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 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).
Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) n'est pas fondée.

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.

b) 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.

c) 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 les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

constate la résiliation avec effet au 31 décembre 2024 du bail conclu entre parties,

dit que la demande de la société SOCIETE1.) SA en déguerpissement est devenue sans objet,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre de d'arriérés de loyers/d'indemnités d'occupation et de charges,

dit partiellement fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement d'arriérés de loyers/d'indemnités d'occupation et de charges,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 14.513,64 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 janvier 2025, jour de la demande, 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 que les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) tendant à l'indemnisation du manque à gagner et du fonds de commerce sont devenues sans objet,

dit non fondée pour être prématurée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) tendant au remboursement de la garantie locative et en déboute,

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

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement 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 Juge de paix	Michel BLOCK Greffier