Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2081/25
du 17.06.2025
L-BAIL-577/24
L-BAIL-207/25

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 à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

I) (L-BAIL-577/24)

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Benjamin PACARY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (anc. SOCIETE3.)),

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,

comparant à l'audience du 7 janvier 2025 par PERSONNE1.), gérante, comparant par la suite par Maître Yusuf MEYNIOGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II) (L-BAIL-207/25)

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (anc. SOCIETE3.)),

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 originaire,
partie demanderesse sur intervention,

comparant par Maître Yusuf MEYNIOGLU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t

1) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE3.), et

2) PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses en intervention,

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

(I.)

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 août 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-577/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut remise pour continuation des débats au mardi 7 janvier 2025 à 9 heures, salle JP.015.

Après deux remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 1 avril 2025 à 9 heures, salle JP.0.15, lors de laquelle Maître Benjamin PACARY, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et Maître Yusuf MEYNIOGLU, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (anc. SOCIETE3.)), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

(II.)

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-207/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 1er avril à 09.00 heures, salle JP 0.15.

L'affaire fût utilement retenue à cette audience, lors de laquelle Maître Yusuf MEYNIOGLU, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (anc. SOCIETE3.)), et Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire 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 contrat de bail du 29 juin 2017 avec effet au 15 juillet 2017, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) ont donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)), pour une durée de neuf années, des caves au sous-sol d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 100 euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Par contrat de bail du 29 décembre 2020 avec effet au 15 janvier 2021, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.), anciennement la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) (ci-après la société SOCIETE2.)), pour une durée de cinq années, renouvelable par tacite reconduction, une cave dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750 euros indexé, payable d'avance le premier de chaque mois.

Par requête déposée le 6 août 2024 au greffe de la justice de Paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 10.215,15 euros, outre les intérêts, au titre des arriérés de loyer, voir résilier le contrat de bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) et voir ordonner son déguerpissement endéans un délai de 15 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 1.000 euros, sinon à la somme de 851,95 euros, à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-577/24 du rôle.

Par une requête en intervention forcée déposée le 26 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE2.) a fait convoquer les consorts GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir dire qu'ils sont tenus d'intervenir dans le litige principal inscrit sous le numéro L-BAIL-577/24 du rôle, voir ordonner la jonction des deux affaires et pour leur voir déclarer commun le jugement à intervenir.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-207/25 du rôle.

Au vu de la connexité entre celles-ci et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il échoit de prononcer la jonction entre les affaires inscrites sous les numéros L-BAIL-577/24 et L-BAIL-207/25 du rôle et de procéder par un seul et même jugement.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) payerait les loyers de manière irrégulière et incomplète, de sorte qu'un important arriéré de loyer se serait constitué.

Elle expose que malgré deux mises en demeure et des promesses de régularisation, aucun paiement ne serait intervenu. Elle sollicite dès lors la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 10.215,15 euros au titre des arriérés de loyers et des indexations redues, avec les intérêts conventionnels tels que prévus dans le contrat de bail.

Elle demande encore à voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts de la société SOCIETE2.), à voir ordonner le déguerpissement de celle-ci endéans un délai de 15 jours et à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation redue jusqu'au déguerpissement effectif.

A l'audience publique du 1er avril 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement à concurrence des loyers échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance pour la porter à la somme de 17.030,75 euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Elle a encore demandé à voir fixer l'indemnité mensuelle d'occupation redue jusqu'au déguerpissement effectif à la somme de 1.151 euros et à voir ordonner la capitalisation des intérêts.

La société SOCIETE2.) conteste la demande introduite par la société SOCIETE1.) et conclut à son rejet.

Elle expose que les clés des lieux loués auraient été rendu aux consorts GROUPE1.) au mois d'avril 2024 sans préjudice quant à une date plus exacte, de sorte qu'elle ne serait plus redevable d'aucun loyer.

La société SOCIETE2.) demande, à titre reconventionnel, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 19.567,26 euros en application de l'article 1762-6 du code civil. A l'appui de sa demande, elle fait valoir que le loyer du bail principal serait de 100 euros et que faute pour la société SOCIETE1.) de justifier de frais d'exploitation, elle ne saurait réclamer, au titre de la sous-location, le paiement d'un loyer de 750 euros par mois. Elle

demande dès lors la réduction du loyer redû par elle et le remboursement des montants trop perçus.

A l'appui de sa demande en intervention, la société SOCIETE2.) fait valoir que les consorts GROUPE1.) auraient résilié le contrat de bail principal en date du 16 septembre 2024, de sorte qu'elle aurait remis les clés des lieux aux bailleurs principaux au mois d'avril 2024. Les consorts GROUPE1.) auraient dès lors un intérêt à intervenir dans le cadre de la présente procédure.

La société SOCIETE1.) conteste l'application de l'article 1762-6 du code civil motif pris que le contrat liant les parties ne serait pas un contrat de bail commercial. Elle expose que le contrat porterait sur un espace d'entreposage, de sorte que son objet ne saurait être qualifié de commercial.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait retenir la qualification d'un bail commercial, elle conclut à l'inapplicabilité de l'article 1762-6 du code civil en arguant que celui-ci aurait été introduit en 2018 et ne s'appliquerait dès lors pas au contrat litigieux. De plus, la loi ne prévoirait pas de sanction en cas d'inobservation.

Enfin, elle conteste toute remise des clés au mois d'avril 2024.

La société SOCIETE2.) fait répliquer que le contrat conclu entre parties serait postérieur à l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil, de sorte que celle-ci serait applicable.

Elle maintient que le contrat litigieux serait un contrat de bail commercial alors que son objet porterait sur un espace de bureau et donc un objet commercial.

Les consorts GROUPE1.) contestent toute remise des clés de la part de la société SOCIETE2.).

A titre reconventionnel, ils demandent à voir constater la résiliation du bail principal, sinon à voir prononcer sa résiliation aux torts de la société SOCIETE1.).

A l'appui de leur demande, ils expliquent avoir procédé à la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail principal en raison de la sous-location qui serait formellement interdite par le contrat.

Ils font encore valoir que les loyers seraient impayés depuis le mois d'octobre 2024, de sorte qu'ils sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 700 euros.

La société SOCIETE1.) conteste le motif de résiliation en faisant valoir que le contrat de bail ne contiendrait pas de clause résolutoire en cas de non-respect des obligations contractuelles. Par ailleurs, le bailleur principal aurait acquiescé à la sous-location au mois d'octobre 2024.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, 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.

L'intervention faite par la société SOCIETE2.) est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais prévus par la loi.

1. La qualification du contrat de bail liant les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) sont en désaccord sur la qualification qu'il convient de donner au bail les liant. La société SOCIETE2.) soutenant qu'il s'agirait d'un bail commercial, tandis que la société SOCIETE1.) s'y oppose.

Aux termes de l'article 1762-3 du code civil, *« est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale »*.

Les auteurs du projet de loi n°6864, ayant introduit l'article 1762-3 du code civil en sa version actuelle, ont précisé que *« Dans le cadre de la présente loi, le terme « bail commercial » est donc un terme générique qui vise indistinctement les immeubles affectés à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. (…) Si les bureaux constituent l'accessoire de l'activité commerciale, industrielle ou artisanale, les bureaux sont, tout comme l'activité commerciale, protégés par la présente loi. »*

Le bail commercial peut être défini comme une convention portant sur un immeuble que l'une des parties s'oblige à délivrer à l'autre pendant un certain temps afin d'y exploiter un commerce, contre paiement d'un loyer (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 10 juillet 2012, n° 141/2012 , n°144338 du rôle et Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, XIV, 15 mars 2016, no 171382 du rôle).

La simple qualification de leur contrat comme bail commercial par les parties ne suffit pas pour que le bail soit effectivement reconnu comme bail commercial. Le juge appréciera l'intention des parties pour donner sa véritable qualification du contrat en cas de litige. La qualité de commerçant du locataire, respectivement la nature de l'immeuble ne sont pas non plus des critères pouvant donner à eux seuls la qualification de bail commercial au contrat de location (Lex THIELEN : Le contrat de bail : bail résidentiel et bail professionnel, n° 493 , 3e édition, 2015, Promoculture-Larcier).

En l'espèce, le contrat de bail est intitulé « contrat de location – espace de bureau ».

Le contrat de bail contient une désignation des lieux loués qui se lit comme suit :

« Descriptif du bien : 1 cave comprenant plusieurs pièces destinées à l'entreposage et le stockage de matériel divers ».

Le tribunal relève que la société SOCIETE2.) reste en défaut de fournir des explications sur son activité commerciale ou sur l'utilité de la cave pris en location pour l'exercice de son

activité commerciale. En effet, elle n'a fourni aucune indication sur les raisons pour lesquelles elle avait pris en location ladite cave.

Il y a encore lieu de relever que l'intitulé du contrat est en contradiction avec la description du bien telle que figurant dans l'article 1er du contrat de bail, de sorte que le seul intitulé ne saurait servir de base pour déterminer la nature commerciale du contrat litigieux.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal ne saurait retenir que la cave louée par la société SOCIETE2.) est exploitée pour l'exercice de son activité commerciale.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que le contrat de bail liant les société SOCIETE1.) et SOCIETE2.) est un bail à loyer.

2. <u>Le contrat liant les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE1.)</u>

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 29 juin 2017 avec effet au 15 juillet 2017, les consorts GROUPE1.) ont donné en location à la société SOCIETE1.), pour une durée de neuf années, des caves au sous-sol d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 100 euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Lors de l'audience des plaidoiries, les parties se sont accordées pour voir constater la résiliation du contrat de bail avec effet au 1er avril 2025. La société SOCIETE1.) s'est encore engagée à remettre les lieux loués dans le courant du mois d'avril 2025, sinon à faire procéder au changement des serrures à ses frais, et à remettre les nouvelles clés aux consorts GROUPE1.).

Il y a lieu de leur en donner acte.

Les consorts GROUPE1.) demandent encore le paiement d'un montant de 700 euros au titre des arriérés de loyers pour les mois d'octobre 2024 à avril 2025 (7 x 100 euros).

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 vu des explications fournies par les parties requérantes et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par les consorts GROUPE1.) pour le montant réclamé de 700 euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 700 euros.

3. <u>Les contrat bail liant la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.)</u>

Le contrat de bail conclu entre parties le 29 décembre 2020 constitue un bail de sous location.

Il est constant en cause que le bail principal a pris fin avec effet au 1er avril 2025, tel que cela résulte des développements qui précèdent (cf. point 2. Ci-dessus).

La résiliation du bail principal entraîne automatiquement celle du sous-bail. Le contrat de sous-location cesse d'exister, devient caduc, du fait de la cessation du contrat de bail principal. Le bailleur principal est recevable à agir en déguerpissement contre le sous-locataire, devenu un occupant sans droit ni titre (L. Thielen, Le contrat de bail, Promoculture, n° 76, p. 68).

Aussi le contrat de sous-location prend fin par le seul fait de la cessation du bail principal, sans congé préalable (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 28 octobre 1998, n° 61 056 du rôle).

Il s'ensuit que le contrat de sous-location, signé le 29 décembre 2020 avec effet au 15 juillet 20213 entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), prend également fin au 1er avril 2025.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) réclame, aux termes de sa requête introductive d'instance, le paiement des loyers et les indexations pour la période allant du mois de février 2021 au mois d'août 2024, soit un montant de 10.215,15 euros.

A l'audience des plaidoiries du 1er avril 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande à concurrence du loyer et indexation de loyer pour la période allant du d'août 2024 au mois d'avril 2025, pour porter sa demande à la somme de 17.030,75 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 les indexations échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

La société SOCIETE2.) conteste la demande au motif qu'elle aurait quitté les lieux en date du 30 avril 2024 et qu'elle aurait remis les clés aux consorts GROUPE1.), ce qui est contesté par ces derniers.

A titre reconventionnel, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 19.567,26 euros en application de l'article 1762-6 du code civil.

En premier lieu, le tribunal relève qu'il résulte des développements qui précèdent, que le contrat liant les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) n'est pas un contrat de bail commercial.

Par conséquent, les dispositions de l'article 1762-6 du code civil, s'appliquant exclusivement aux baux commerciaux, n'est pas applicable au présent litige et la demande de la société SOCIETE2.) doit être rejetée pour être non fondée.

Ensuite, le tribunal relève que la société SOCIETE2.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'elle a procédé à la résiliation du contrat de bail et à la remise des clés aux parties demanderesses.

Conformément aux articles 1730 à 1732 du code civil, le preneur doit restituer la chose en fin de bail. Cette obligation se dédouble en obligation de restituer tout court et en obligation de restituer en bon état.

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Ainsi, le déménagement, la conclusion d'un nouveau contrat de bail ainsi que la déclaration du changement de résidence près de l'administration communale sont insuffisantes pour caractériser cette restitution. Un appartement ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (JCL, Bail à loyer, fasc. 292, n° 3 et jurisprudence y citée).

Tant que les clés n'ont pas été restituées, le locataire reste responsable des dégradations commises dans les lieux, même s'il n'y habite plus et il reste tenu d'une indemnité d'occupation (op. cit., points-clés).

Au vu des développements qui précèdent et en l'absence de remise des clés à ce jour, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE2.) n'a pas restitué la chose objet du bail et que celui-ci n'a pas été valablement résilié.

Il y a partant lieu de retenir que société SOCIETE2.) est encore tenu au paiement du loyer.

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 vu des explications fournies par les parties requérantes et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 17.030,75 euros.

La société SOCIETE1.) demande à voir assortir la condamnation des intérêts de retard conformément à l'article 7 du contrat de bail.

L'article 7, alinéa 6 du contrat de bail dispose que *« tout retard dans le paiement du loyer de ses accessoires pourra entraîner une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire »*.

Le tribunal relève cette clause est à qualifier de clause pénale et non de clause fixant les intérêts de retard.

Faute pour le contrat de bail de stipuler un taux d'intérêts conventionnel, il y a lieu d'allouer à la société SOCIETE1.) les intérêts de retard au taux légal applicable en matière commerciale.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 17.030,75 euros, avec les intérêts légaux applicables en matière commerciale sur la somme de 10.215,15 euros, à partir du 6 août 2024, jour de la demande en justice, et sur la somme de 6.815,60 euros, à partir du 1er avril 2025, jour de l'augmentation de la demande, à chaque fois jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) a réclamé, lors de audiences des plaidoiries du 1er avril 2025, le bénéfice de la capitalisation des intérêts telle que prévue à l'article 1154 du code civil pour les intérêts échus depuis plus d'une année.

Cette demande, non autrement contestée, est à déclarer recevable.

La capitalisation des intérêts, encore nommée anatocisme, consiste à admettre que les intérêts dus et non payés s'ajouteront au capital et produiront eux-mêmes des intérêts à chaque échéance (JurisClasseur Code civil, art. 1146 à 1155, fasc. 20 : Inexécution d'une obligation en argent, n° 22).

Aux termes de l'article 1154 du code civil, *« [l]es intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière »*.

Si les dispositions de l'article 1154 du code civil précité imposent en cas d'anatocisme judiciaire qu'il s'agisse, dans la demande, d'intérêts dus pour une année entière, elles n'exigent cependant pas que les intérêts échus des capitaux soient dus au moins pour une année entière au moment de la demande en justice tendant à la capitalisation (JurisClasseur Code civil, art. 1146 à 1155, op. cit., n° 30 ; Cour d'appel, 1ère chambre, arrêt n° 193/18 du 14 novembre 2018, n° 35.119 du rôle).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de capitalisation conformément à l'article 1154 du code civil.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 1.151 euros, montant actualisé lors de l'audience des plaidoiries du 1er avril 2025.

Le tribunal rappelle qu'en matière d'occupation sans droit ni titre, le bailleur a en principe droit à une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (LA HAYE ET VANKERCKHOVE - Novelles, droit civil - Le louage de choses - t. VI, vol. I, n' 406 ; Jurisclasseur civil — art. 1708 à 1782, fasc. 295, n' 25).

Ne pouvant prononcer une condamnation pour des indemnités d'occupation à échoir, cette demande constituant une demande future, le tribunal peut cependant fixer le montant de l'indemnité d'occupation.

Elle est souverainement fixée par le juge du fond qui prend en considération notamment la valeur locative réelle de l'immeuble et l'état des lieux à ce moment. La valeur locative peut être égale à l'ancien loyer, les parties restantes libres de rapporter la preuve que le préjudice subi est supérieur ou inférieur à ce montant. Si aucune des parties ne fournit d'éléments de nature à évaluer la valeur locative réelle de l'immeuble, le juge fixera l'indemnité d'occupation mensuelle *ex aequo et bono* ou ordonnera une expertise (Lex TH1ELEN, Le contrat de bail, n' 228 ; Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte rendu de jurisprudence, n° 189, P. 31, p. 377 ; Trib. d'arr. Lux., 21 décembre 2007, n'111.396 du rôle).
En l'espèce, la société SOCIETE1.) reste en défaut de justifier le montant de 1.151 euros par mois, en ce que celui-ci est supérieur au loyer redû par la société SOCIETE2.) aux termes du contrat de bail.

Faute de disposer d'autres éléments d'appréciation, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à 851,95 euros.

4. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>Les frais et honoraires d'avocat</u>

Les consorts GROUPE1.) demandent l'allocation d'un montant de 1.170 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés par eux.

Les société SOCIETE1.) et SOCIETE2.) s'opposent à la demande pour être non fondée.

Il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande, il appartient aux consorts GROUPE1.) de prouver une faute dans le chef des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun

doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse. Le seul exercice d'une action en justice, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) ne justifient pas d'une telle faute dans le chef des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Au vu des circonstances de l'espèce, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande des consorts GROUPE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

b) Les indemnités de procédure

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les consorts GROUPE1.) sollicitent la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de 1.000 euros chacune 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 se muant entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), la demande de la société SOCIETE2.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

Au vu de l'issue du litige se muant entre la société SOCIETE2.) et les consorts GROUPE1.), la demande de la société SOCIETE2.) n'est pas fondée.

Les consorts consorts GROUPE1.) 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.

Au vu de l'issue du litige se muant entre la société SOCIETE1.) et les consorts GROUPE1.), la demande de la société SOCIETE1.) n'est pas fondée.

Les consorts GROUPE1.) 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.

c) 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, au vu de l’importance des arriérés, il y a lieu d’ordonner l’exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d’ordre public sur le sursis s’y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

d) Les dépens

Les frais et dépens de l’instance se muant entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.), conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile.

Les frais et dépens de l’instance se muant entre la société SOCIETE2.) et les consorts GROUPE1.) sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.), 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 à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles inscrits sous les numéros L-BAIL-577/24 et L-BAIL-207/25 du rôle

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme ;

dit la demande en intervention forcée recevable,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de l’augmentation de ses demandes,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de l’accord trouvé lors de l’audience publique du 1er avril 2025,

partant **constate** que le contrat de bail conclu le 29 juin 2017 avec effet au 15 juillet 2017 entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl est résilié avec effet au 1er avril 2025,

constate que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl s'engage à faire procéder au changement des serrures à ses frais, et à remettre les nouvelles clés à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), dans les meilleurs délais,

dit fondée la demande d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en paiement des arriérés de loyers,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 700 euros,

dit que le contrat de bail conclu le 29 décembre 2020 avec effet au 15 janvier 2021 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) est résilié avec effet au 1er avril 2025,
partant, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de **40 (quarante)** jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, épouse PERSONNE4.) à faire expulser la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) sur base de l'article 1762-6 du code civil, parant en déboute,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en paiement des arriérés de loyers,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 17.030,75 euros, avec les intérêts légaux applicables en matière commerciale sur la somme de 10.215,15 euros, à partir du 6 août 2024, jour de la demande en justice, et sur la somme de 6.815,60 euros, à partir du 1er avril 2025, jour de l'augmentation de la demande, à chaque fois jusqu'à solde,

ordonne la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du code civil pour autant qu'ils portent sur une année entière,

fixe le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 851,95 euros à partir du 1er juin 2025 et jusqu'au déguerpissement définitif,

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat,

dit fondée la demande la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 300 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit non fondées les demandes respectives de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) et d'PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance dirigée contre elle par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance dirigée par elle contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

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	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**