Texte pseudonymisé

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

Rép. n°2275/25
du 01.07.2025
L-BAIL-2/24
L-BAIL-156/24

Audience publique du premier juillet 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 entre

I) (L-BAIL-2/24)

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

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 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.) 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,

2) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II) (L-BAIL-156/24)

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,
2) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses originaire,
parties demanderesses surr intervention

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse en intervention,

comparant à l'audience par Maître Florence DELILLE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

en présence de

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intervenant volontairement,

comparant à l'audience par Maître Florence DELILLE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

(I.) L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 8 janvier 2024 au greffe de la justice de paix de Luxembourg.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-2/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 février 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après cinq remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 21 janvier 2025, à 09.00 heures, salle JP 0.15 lors de laquelle Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, et Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 18 mars 2025.

Comme suite aux demandes de Maître Jerry MOSAR et de Maître Stéphanie LACROIX, le Tribunal prononça la rupture du délibéré en date du 24 février 2025, et refixa l'affaire en question pour plaidoiries à l'audience publique du vendredi, 28 mars 2025 à 9 heures, salle JP 0.02.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, et Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

(II.) L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 6 mars 2024 au greffe de la justice de paix de Luxembourg.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-156/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 19 mars 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après quatre remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 21 janvier 2025, à 09.00 heures, salle JP 0.15 lors de laquelle Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), et Maître Florence DELILLE, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 18 mars 2025.

Comme suite aux la demandes de Maître Jerry MOSAR et Maître Stéphanie LACROIX, le Tribunal prononça la rupture du délibéré en date du 24 février 2025, et refixa l'affaire en question pour plaidoiries à l'audience publique du vendredi, 28 mars 2025 à 9 heures, salle JP 0.02.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), et Maître Florence DELILLE, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, 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

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 3 janvier 2013, avec effet au 1er janvier 2013, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) a donné en sous-location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE2.)) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE3.), connu anciennement sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.147 euros htva, y non inclus les charges, « payable par mois et par anticipation ».

Le contrat de bail fut conclu pour une période allant du 1er janvier 2013 au 30 septembre 2016, reconductible tacitement pour une nouvelle période de trois ans avec précision qu'il prendra définitivement fin le 30 septembre 2019.

Trois avenants ont été conclu au contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en date des 30 juin 2015, 6 avril 2017 et 18 avril 2019.

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 6 août 2019, avec effet au 1er octobre 2019, la SOCIETE1.) D a donné en sous-location à la société SOCIETE2.) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE3.), connu anciennement sous l'enseigne « ENSEIGNE2.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.754,02 euros htva, y non inclus les charges, « payable par mois et par anticipation ».

Le contrat de bail fut conclu pour une période allant du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2022, reconductible tacitement pour une nouvelle période de trois ans et avec précision qu'il prendra définitivement fin le 30 septembre 2028.

Par requête déposée le 8 janvier 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la SOCIETE1.)) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de

- la somme de 22.499,49 euros, outre les intérêts, au titre des arriérés de loyers pour la période allant du mois de février au mois de décembre 2023,
- la somme de 20.635,74 euros, outre les intérêts, au titre d'indemnité de relocation.

Elle demande encore à voir déclarer résilié l'accord de sous-bail et d'approvisionnement et pour voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La SOCIETE1.) sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros et la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-2/24 du rôle.

Par requête déposée le 6 mars 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) ont sollicité la convocation de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et pour voir dire qu'il est tenu d'intervenir dans le litige inscrit sous le numéro L-BAIL-2/24 du rôle, qu'il est seul débiteur des loyers redus à la SOCIETE1.).

A titre subsidiaire, ils demandent à voir dire que PERSONNE2.) est tenu de les tenir quitte et indemne de toute condamnation et voir condamner PERSONNE2.) au paiement du *« montant de la condamnation principale prononcée le cas échéant à l'encontre et en faveur de la société SOCIETE2.) S.àr.l ainsi que Monsieur PERSONNE1.) »*.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-156/24 du rôle.

Par requête en intervention volontaire aux affaires inscrites sous les numéros L-BAIL-2/24 et L-BAIL-156/24 du rôle, déposée le 10 mai 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE3.)) déclare intervenir dans le cadre du litige opposant la Brasserie à la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.), qui ont mis en intervention PERSONNE2.), pour se voir déclarer le jugement à intervenir commun et opposable.

Elle demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

<u>Les moyens et prétentions des parties</u>

A l'appui de sa demande, <u>la SOCIETE1.)</u> fait valoir que suivant le contrat de sous-bail et d'approvisionnement conclu entre parties, la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) seraient redevables d'un loyer mensuel de 1.858,89 euros pour la surface commerciale et d'un montant de 1.165,23 euros pour la surface affectée à l'habitation, soit un montant total de 3.024,12 euros ttc par mois. A ce montant se rajouterait la somme mensuelle de 40 euros pour l'entretien des conduites de bière et l'installation de débit et une redevance mensuelle de 292,50 euros ttc pour la concession de cabaretage.

Elle reproche à la société SOCIETE2.) et à PERSONNE1.) d'être redevables des arriérés de loyers et charges pour les mois de février 2023 à décembre 2023. Elle demande dès lors la résiliation du contrat de bail, le déguerpissement des parties défenderesses et leur condamnation au paiement d'un montant à titre d'arriérés de loyer et de charges et d'un montant de 20.635,74 euros à titre d'indemnité de relocation.

Elle base sa demande en paiement sur les articles 1728, alinéa 2 et 1760 du code civil ainsi que sur l'article 18 du contrat de sous-bail et d'approvisionnement.

A l'audience des plaidoiries du 21 janvier 2025, la Brasserie a augmenté sa demande en paiement pour la porter à la somme de 73.526,50 euros. Pour le surplus, elle a déclaré maintenir ses autres demandes.

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) concluent à l'incompétence du tribunal saisi pour connaître de la demande et dès lors à l'irrecevabilité de la requête.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir débouter la SOCIETE4.) de l'ensemble de ses demandes et de voir dire l'intervention forcée dirigée par eux contre PERSONNE2.) recevable et fondée.

Ils exposent avoir conclu un contrat de cession de fonds de commerce avec PERSONNE2.) en date du 18 juillet 2022, avec effet au 1er septembre 2022. Par un avenant à ce contrat signé le 22 août 2022, la prise d'effet de la cession du fonds de commerce a été reportée au 30 septembre 2022.

Ils concluent à l'opposabilité de la cession du fonds de commerce à la SOCIETE1.) motif pris que dès le début des négociations la SOCIETE1.) aurait été informée tant du projet que de son envergure. A ce titre, un représentant de la SOCIETE1.) aurait assisté à une réunion sur les lieux et aurait sollicité la communication du *business plan*. Celui-ci aurait été envoyé par courriel à la SOCIETE1.), qui l'aurait expressément accepté. Par conséquent, la SOCIETE1.) serait malvenue de leur reprocher un défaut de communication du projet de cession et celui-ci serait dès lors opposable à la SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) exposent que le contrat de bail conclu avec la SOCIETE1.) aurait pris fin le 30 septembre 2022, de sorte qu'ils seraient déliés de leurs engagements en leur qualité de locataire. Ils soutiennent n'être dès lors tenus qu'en leur qualité de cautions, et le tribunal saisi serait incompétent pour connaître de cette demande.

Par ailleurs, ils font valoir que la SOCIETE1.) aurait envoyé les factures mensuelles de loyers à PERSONNE2.) à partir du mois de septembre 2022, de sorte qu'elle aurait nécessairement accepté la cession du fonds de commerce et partant la cession du contrat de sous-bail et d'approvisionnement. Il y aurait dès lors eu une novation du débiteur de la SOCIETE1.).

Ils concluent à voir dire que les arriérés de loyers devraient être mis à la seule charge de PERSONNE2.). Ils demandent dès lors à voir condamner PERSONNE2.) à les tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuellement prononcée à leur encontre.

A titre subsidiaire, société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) font valoir qu'après la reconduction du bail en date du 30 septembre 2022, il y aurait eu conclusion d'un nouveau contrat de bail qui se serait formé qui ne prévoirait plus de caution. Par conséquent, ils seraient libérés de leurs engagements.

A titre plus subsidiaire, ils soutiennent n'être tenus solidairement que pour la créance en principal et non pour les intérêts et accessoires.

A titre infiniment subsidiaire, et pour le cas où le tribunal retiendrait qu'ils sont locataires principaux, ils demandent à voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre depuis le 1er septembre 2022 au motif qu'il disposerait toujours des clés et donc de la jouissance des lieux loués.

Ils demandent de ce chef l'octroi d'une indemnité d'occupation correspondant au montant des loyers redus à la SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) sollicitent enfin la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) expliquent que la société SOCIETE3.) serait « une des sociétés de M. PERSONNE2.), spécialisée dans des investissements du secteur de l'hôtellerie et de la restauration ». En cette qualité, elle serait intervenue dans le projet de cession du fonds de commerce de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.), d'un côté, et PERSONNE2.), d'autre part, en étudiant la « faisabilité d'une possible exploitation du Bistro Podenco à travers la réalisation d'un business plan » et en payant pour le compte de PERSONNE2.) les loyers et charges.

La société SOCIETE3.) soutient avoir dès lors un intérêt à intervenir dans le présent litige et elle demande à se voir déclarer le jugement commun et opposable ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Au fond, la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) concluent au rejet de l'ensemble des demandes.

Ils contestent l'opposabilité du contrat de cession du fonds de commerce à la SOCIETE1.) faute d'avoir été régulièrement notifiée.

Ils exposent que seul le business plan aurait été communiqué et que l'accord donné par la SOCIETE1.) portait sur la faisabilité du projet et ledit business plan mais en aucun cas sur le contrat de cession du fonds de commerce. La SOCIETE1.) aurait uniquement confirmé la faisabilité du projet au regard du business plan et rien de plus. Par ailleurs, il n'y aurait aucune preuve ou justificatif de la notification de la cession de de son acceptation par la SOCIETE1.).

Ils expliquent encore que l'absence de cession serait donnée au regard du fait que toutes les factures auraient toujours été adressées à la société SOCIETE2.) et que même la requête introductive d'instance serait dirigée contre elle. En application du contrat de cession, les loyers auraient été payés par la société SOCIETE2.), qui aurait présenté les justificatifs de paiement à la société SOCIETE3.) qui procédait au remboursement.

La société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) font encore valoir que les clés des lieux leur auraient été remis lors d'une visite pour les travaux. En tout état de cause, la société SOCIETE2.) lui aurait cédé plus de droit que dont elle disposait elle-même. A l'heure actuelle il n'y aurait pas encore eu de remise des clés en raison du refus de la société SOCIETE2.) d'accepter une telle remise.

Ils indiquent encore qu'une procédure serait actuellement pendante devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour voir annuler le contrat de cession du fonds de commerce.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) demande à voir dire que le refus de la société SOCIETE2.) d'accepter la restitution des clés des lieux loués est abusive et de l'entendre condamner à accepter une remise des clés endéans un délais de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard.

A titre subsidiaire, ils demandent acte du fait que les clés sont à la disposition de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) sollicitent enfin la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'un montant de 15.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés et l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

La SOCIETE1.) déclare se rallier aux conclusions de la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) en ce qui concerne la validité de la cession du fonds de commerce.

Elle ne conteste pas avoir eu connaissance des négociations entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.), d'une part, et un investisseur, d'autre part, en vue d'une cession du fonds de commerce. Elle explique que cet investisseur aurait eu l'intention de procéder à d'importants travaux et qu'il aurait souhaité voir rallonger la durée du sous-bail au-delà de la durée du bail principal. Cet allongement de la durée du bail aurait toutefois refusé par le propriétaire des lieux loués.

Elle aurait été informée d'un projet de business plan qui lui aurait été soumis pour avis. Elle aurait indiqué que le projet serait faisable, de sorte qu'il pourrait y avoir un accord. Ensuite il y aurait eu des discussions quant à la durée du bail et les travaux d'envergures envisagés mais à ce stade les négociations auraient échoué en raison du refus du propriétaire des lieux loués. Elle conteste avoir été informée de la cession du fonds de commerce et avoir marqué son accord à cette cession.

En droit, la SOCIETE1.) rappelle qu'aux termes de l'article 1762-6 du code civil, le projet de cession du fonds de commerce, pour lui être opposable, aurait dû lui être notifié, afin de lui permettre de pouvoir s'y opposer pendant une durée de 30 jours. En l'espèce, le projet de cession du fonds de commerce ne lui aurait jamais été notifié. Elle aurait uniquement reçu communication du contrat de contrat de cession du fonds de commerce signé par la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par conséquent, la procédure prévue à l'article 1762-6 du code civil n'aurait pas été respecté, de sorte que la cession du fonds de commerce ne lui serait pas opposable et que la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) resteraient tenus du paiement des loyers et charges en leur qualités de sous-locataires.

A titre subsidiaire, elle s'appuie sur l'article 5 du contrat de sous-bail et d'approvisionnement pour voir dire que la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) sont toujours tenus solidairement et non au titre de caution, du paiement des arriérés de loyers et charges.

A titre plus subsidiairement, elle fait valoir que la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) seraient tenus en leur qualité de caution solidaire en application de l'article 1762-6 du code civil.
Suite à la rupture du délibéré, la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) ont versé en cause un courriel du 22 août 2022 duquel il ressortirait qu'il y aurait bien eu notification de la cession du fonds de commerce à la SOCIETE1.). Par conséquent, la procédure de l'article 1762-6 du code civil aurait été respectée et la cession du fonds de commerce serait opposable à la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement pour la porter à la somme de 86.316,94 euros. Pour le surplus, elle a déclaré maintenir ses autres demandes.

Elle maintient ses contestations quant à la communication de la cession et réaffirme n'avoir reçu que le business plan et non le contrat de cession. En tout état de cause, la notification serait incomplète.

Elle fait encore valoir que la personne à qui le courriel aurait été envoyé serait un ancien employé qui n'avait aucun pouvoir de signature pour engager la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) donne à considérer que l'activité projetée dans le contrat de cessions ne serait pas identique, de sorte que la procédure de l'article 1762-6 du code civil n'aurait pas été respectée. Enfin, la cession n'était possible que moyennant une autorisation formelle et écrite, article 5 du contrat de sous-bail et d'approvisionnement or celle-ci ferait défaut en l'espèce.

La société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) se rallient aux conclusions de la SOCIETE5.).

Ils font encore valoir que la forme de la notification, qui aurait été faite par email, serait une lettre recommandée, de sorte que la notification par voie d'email serait insuffisante. La procédure n'aurait dès lors pas été respectée.

Appréciation

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-2/24 et L-BAIL-156/24 du rôle et de procéder par un seul et même jugement.

1. **La recevabilité des demandes**

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

a) L'intervention forcée

Suivant l'article 483 du nouveau code de procédure civile, l'intervention sera formée par requête qui contiendra les moyens et conclusions, dont il sera donné copie ainsi que des pièces justificatives.

Il en découle que la demande de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.) est recevable en la forme.

b) L'intervention volontaire

L'intervention volontaire n'est soumise à aucune forme particulière. Elle peut donc intervenir par simples conclusions prises à l'audience.

L'intervention volontaire est le fait pour une personne qui, de son propre mouvement, se mêle à une instance qu'elle n'a pas introduite ou qui n'est pas dirigée contre elle, soit pour faire

déclarer que le droit litigieux lui appartient, soit pour s'assurer la conservation de ses droits qui pourraient être compromis par le résultat de l'instance (Précis Dalloz, Procédure civile, 23ème éd., no 1152).

Il faut que l'intervenant puisse se prévaloir d'un droit propre sur l'objet du litige distinct de celui qui est invoqué par les parties en cause (Répertoire de procédure civile et commerciale Dalloz, tome II, intervention, n° 3 et 5, édition 1955, n° 16).

L'intervenant doit donc avoir un intérêt personnel suffisant pour agir en conservation de ses droits.

En l'espèce, au vu des explications fournies, le tribunal retient que la société SOCIETE3.) a un intérêt à agir alors qu'elle est intervenue dans la réalisation du business plan à la base du contrat de cession du fonds de commerce et qu'elle aurait payé les loyers pour le compte de PERSONNE2.).

L'intervention volontaire de la société SOCIETE3.) est dès lors recevable.

2. <u>Le fond de la demande</u>

La SOCIETE1.) conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.), pris en leur qualité de locataires, au paiement des arriérés de loyers et charges, tandis que ces derniers concluent à l'incompétence du tribunal saisie, siégeant en matière de bail à loyer. Ils soutiennent pouvoir être tout au plus tenus au paiement des arriérés en leur qualité de caution, or, le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer serait incompétent dans cette hypothèse au regard de l'article 3, point 3° du nouveau code de procédure civile.

L'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile dispose que le juge de paix est compétent pour connaître tant des *« contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » que des « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».*

Cet article ne vise dès lors que les litiges qui opposent le propriétaire à son locataire.

Si le législateur avait voulu charger le juge de paix de toutes les contestations pouvant surgir en matière de bail à loyer, il n'aurait pas indiqué limitativement les personnes concernées. La caution est un tiers par rapport aux relations entre preneur et bailleur et le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est incompétent pour connaître de l'action dirigée contre une caution ou un garant (Cass. 13 février 1992, Pas.28, p.236, Tribunal d'arrondissement et de à Luxembourg 12 mars 1998, n°60.363 du rôle).

Avant de pouvoir toiser les demandes de la SOCIETE1.), le tribunal doit d'abord qualifier les relations entre, d'une part, la SOCIETE1.) et, d'autre part, la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.).

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) soutiennent avoir cédé leur fonds de commerce suivant contrat de cession du 18 juillet 2022 à PERSONNE2.), tandis que la SOCIETE1.) conteste toute opposabilité du contrat de cession faute de respect de la procédure prévue par l'article 1762-6 du code civil.

En cas de contestation sur la réalité de la cession, tel que c'est le cas en l'espèce, il faut rapporter la preuve de la cession. Cette preuve incombe à celui qui invoque la cession de bail, donc en l'espèce à la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.).

Afin de pouvoir qualifier les relations existantes entre la SOCIETE1.) et, d'autre part, la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.), le tribunal se doit d'analyser la question de l'opposabilité de la cession du fonds de commerce à la SOCIETE1.). Or, la question de la validité de la cession du fonds de commerce ne se pose que dans la mesure où le contrat de cession du fonds de commerce est valable. En effet, faute d'un contrat de cession valable, toute notification de ce contrat ne saurait produire d'effets.

En l'espèce, il est constant en cause que suivant assignation du 27 mars 2024, la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de voir ordonner la nullité du contrat de cession du fonds de commerce, sinon de voir ordonner la résolution dudit contrat pour inexécution de ses obligations contractuelles dans le chef de la société SOCIETE2.).

Sur question du tribunal, les parties ont indiqué qu'instance pendante devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg serait sans incidence sur le sort du présent litige.

La surséance à statuer est le procédé qui consiste pour une juridiction à ne pas prendre une décision sur le litige dont elle est saisie en attendant l'intervention d'un événement futur, en principe certain dans sa survenance, mais plus ou moins éloigné dans le temps (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éd. Paul BAULER, p. 442 et s.).

Généralement, le sursis à statuer est prononcé en considération d'une bonne administration de la justice, notamment lorsqu'une décision à rendre dans le cadre d'une autre instance pendante est de nature à influer sur la solution de la contestation. Le juge saisi de cette contestation préfère suspendre l'instance en attendant la décision à intervenir.

Il est à noter que les parties ayant perdu la maîtrise de l'instance, c'est le juge qui veille au bon déroulement de la procédure: le juge trouve dans ce pouvoir général la possibilité de suspendre l'instance dans des situations non prévues par les textes. Cette faculté est admise très largement en jurisprudence, et le juge dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier l'opportunité du sursis à statuer, sa durée et ses modalités, étant précisé que la décision du juge prononçant un sursis n'a pas à être motivée et échappe au contrôle de la Cour de cassation (Jurisclasseur, Procéd. Civ., Suspension d'instance, fasc. 679, édit. mars 2000, n° 62 et 63).

L'appréciation portée sur l'opportunité de surseoir à statuer et sur les modalités concrètes de la mesure relève du pouvoir discrétionnaire de la seule juridiction qui statue.

La connexité suppose que des demandes soient formées dans des affaires différentes, la différence peut tenir aux parties, à l'objet et au fondement des demandes. Il suffit que les deux litiges, prétendument connexes, se trouvent dans un lien de dépendance, de corrélation ou de subordination et que la solution donnée à l'un est de nature à influencer la solution à donner à l'autre.

Dans toutes les procédures peuvent apparaître des situations où il peut paraître plus opportun au tribunal de tenir la procédure momentanément en suspens, au lieu de prendre d'ores et déjà une décision.

Le sursis à statuer ne s'impose que si un lien assez étroit unit les deux actions et crée un risque de contradiction entre les décisions à intervenir. Il faut qu'il y ait influence certaine ou possible de la décision pénale sur le résultat de l'action civile.

En l'espèce, la question de la validité du contrat de cession est déterminante pour la solution du présent litige alors qu'elle a un impact sur la question de savoir qui de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) ou de PERSONNE2.) est tenu au paiement des arriérés de loyers et charges.

Dans ces conditions, avant tout autre progrès en cours et dans l'attente de voir trancher cette question, une surséance à statuer s'impose en l'état.

Il y a dès lors lieu de réserver les demandes et la question des frais.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles inscrits sous les numéros L-BAIL-2/24 et L-BAIL-156/24,

reçoit les demandes en la pure forme,

sursoit à statuer sur les demandes respectives des parties en attendant l'issue du litige relatif à la validité du contrat de cession de fonds de commerce conclu entre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE2.), actuellement pendante devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,

réserve les droits des parties et les frais,

refixe l'affaire au rôle général.

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