Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-478/24

Audience publique du 6 novembre 2025

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

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), demeurant à la même adresse,

parties demanderesses originaire,
parties defenderesses sur opposition,

comparant par Maître Gianluca LAERA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaires,
partie demanderesse sur opposition,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 13 janvier 2025 PERSONNE3.) déclara relever opposition contre le jugement rendu par défaut à son égard par le tribunal de ce siège en date du 14 novembre 2024 (Rép. fiscal NUMERO1.)).

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi 6 février 2025 à 15h, salle JP 0.02.

Après trois remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 2 octobre 2025, lors de laquelle, Maître Gianluca LAERA, se présenta pour les parties demanderesses et Maître Michel KARP se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 8 juillet 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, principalement pour voir constater que le contrat de bail commercial a valablement été résilié avec effet au 9 mai 2024, subsidiairement, voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail commercial, en tout état de cause, voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elle, à partir du jour de la notification du jugement à intervenir, voir autoriser d'ores et déjà les parties requérantes à faire expulser la partie défenderesse des lieux loués par la force publique et à mettre sur le carreau ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef et/ou avec elle, le tout aux frais de la partie défenderesse, voir dire que la partie défenderesse occupe les lieux loués sans droit ni titre depuis le 9 mai 2024, voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes le montant de 17.060,- euros au titre des loyers et charges impayés, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 17 octobre 2023, sinon à compter du courrier de résiliation du 9 novembre 2023, sinon à compter de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante à partir du 9 mai 2024, sinon à partir de toute autre date à déterminer par le tribunal et jusqu'au déguerpissement effectif des lieux loués par la partie défenderesse une indemnité mensuelle d'occupation sans droit ni titre d'un montant de 2.800,- euros ou tout autre montant même supérieur à déterminer ou à arbitrer *ex aequo et bono* par le tribunal, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes la somme de 5.600,- euros à titre d'indemnité d'occupation à partir du 9 mai 2024 jusqu'au jour de la requête, avec les intérêts légaux à compter du 9 mai 2024, sinon à compter de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, voir condamner la partie défenderesse à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le NUMERO2.).

Suivant jugement NUMERO1.) rendu par défaut à l'égard de la partie défenderesse en date du 14 novembre 2024, le tribunal de ce siège a dit la demande recevable et fondée, constaté que la résiliation unilatérale du bail est valablement intervenue aux

torts exclusifs de PERSONNE3.) avec effet au 9 mai 2024, constaté que PERSONNE3.) occupe les lieux loués sans droit ni titre depuis cette date, condamné PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement, au besoin, autorisé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux occupés dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, fixé l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE3.) à partir du 9 mai 2024 au montant de 2.800,- euros, condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 17.060,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2023, jusqu'à solde, condamné encore PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 5.600,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 juillet 2024, jusqu'à solde, dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 500,- euros, partant condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 500,- euros, dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Par requête déposée le 13 janvier 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE3.) a relevé opposition contre le prédit jugement du 14 novembre 2024 et demande, principalement de voir annuler le jugement pour violation des droits de défense, subsidiairement, de déclarer les demandes adverses irrecevables ou à défaut non fondées plus subsidiairement réduire la condamnation à de plus justes proportions. PERSONNE3.) se réserve en outre le droit de demander l'annulation du bail et la restitution ou la répétition des loyers intégralement payés. PERSONNE3.) sollicite finalement la condamnation des deux demandeurs à une indemnité de procédure de 2.000,- euros chacun.

A l'appui de son opposition, PERSONNE3.) explique avoir payé tous les loyers. Les charges n'auraient pas été payées faute de chauffage dans le commerce. L'absence de chauffage aurait en outre impacté les efforts et les investissements réalisés pour développer son activité commerciale. De plus, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne lui auraient à ce jour pas remboursé sa part d'investissement à hauteur de 11.000,- euros. Aussi, le règlement de copropriété de l'immeuble n'aurait pas permis la location du local à un restaurant. PERSONNE3.) sollicite que le loyer fixé entre parties soit réduit à 0,- euros sinon à tout autre montant à fixer par le tribunal et de reconnaître que PERSONNE3.) ne doit plus rien à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A l'audience des plaidoiries du 2 octobre 2025, PERSONNE3.) conteste ne pas avoir payé les loyers invoqués. Il n'aurait pas payé les charges seulement. Le local loué ne serait pas conforme. Selon le règlement de copropriété il n'aurait pas le droit d'y exploiter un restaurant. Il demande à se voir restituer les loyers payés.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'opposition. Quant au fond ils contestent formellement que les loyers réclamés aient été payés. A ce jour, PERSONNE3.) occuperait toujours les lieux, il serait occupant sans droit ni titre depuis le 9 mai 2024. PERSONNE3.) se serait obligé aux termes de l'article 7 du contrat de bail au paiement de charges mensuelles de 300,- euros indépendamment du fait que le local soit chauffé au non. Il se serait

personnellement engagé d'aménager le chauffage, or l'installation a fournie ne permettait pas de le brancher.

Motifs de la décision

PERSONNE3.) demande à voir annuler le jugement pour violation de ses droits de défense élémentaires. La requête introductive d'instance ne lui aurait pas été notifiée. Il ressort cependant du jugement dont opposition que PERSONNE3.) a été valablement touché. Il ne prouve à présent nullement le contraire, de sorte que la demande d'annulation est à déclarer non fondée.

Le jugement dont opposition ayant été notifié à PERSONNE3.) en date du 8 janvier 2025, l'opposition déposée en date du 13 janvier 2025 est à déclarer recevable.

Il s'ensuit que le jugement dont opposition est anéanti en entier et qu'il y a lieu de réanalyser les demandes.

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail commercial signé le 11 mai 2021, ayant pris effet le 15 mai 2021 pour une durée de trois années, bail tacitement reconductible pour deux périodes consécutives de trois années en l'absence d'un courrier de résiliation envoyé au moins 6 mois avant l'expiration du bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.) un local commercial avec terrasse, cave et deux emplacements intérieurs dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement anticipatif le premier de chaque mois, d'un loyer indexé de 2.800,- euros et d'une avance sur charges fixée à 300,- euros, afin de permettre à PERSONNE3.) d'y exercer un snack/restaurant. Il en résulte encore que le locataire est autorisé de sous-louer le local commercial à la société SOCIETE1.) sàrl.

1) Quant à la demande d'annulation du bail

PERSONNE3.) conclut à l'audience que le bail serait à déclarer nul alors que le local ne pourrait être exploité aux fins convenues dans le contrat signé entre parties.

Afin de prouver ses déclarations, PERSONNE3.) demande à voir verser par la partie adverse le règlement de copropriété afin d'établir qu'il ne lui était pas permis d'y exploiter un restaurant.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent les affirmations de PERSONNE3.).

Le juge a le pouvoir discrétionnaire d'ordonner une mesure d'instruction comme celui d'en rejeter la demande, l'article 351, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile énonce toutefois un principe de subsidiarité suivant lequel « en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve ». Ceci est le corollaire de l'article 58 d'après lequel « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

PERSONNE3.) se contente d'affirmations qui sont restées très vagues. Une mesure d'instruction doit compléter ou remplacer une preuve mais elle ne peut comme en l'espèce se substituer à l'absence de preuve fournie par la partie défenderesse.

PERSONNE3.) ne déclare en outre pas sur quelle base légale il entend demander l'annulation du contrat de sorte que sa demande est à déclarer non fondée. Il en va de même de la demande en remboursement des loyers payés.

2) Quant à la résiliation du bail

Lorsque l'une des parties au contrat de bail commercial ne remplit pas un ou plusieurs engagements contractuels, que l'autre partie est, indépendamment de toute stipulation contraire du contrat de bail, en droit de procéder à la résiliation unilatérale du bail en vertu des articles 1741 et 1762-11 du Code civil.

La résiliation du contrat de bail, acte unilatéral, une fois notifiée, échappe à la volonté de son auteur et présente un caractère irrévocable qui lui confère une valeur définitive.

La résiliation du bail est possible de manière unilatérale, sans intervention initiale du juge. Elle n'échappe cependant pas complétement au contrôle de ce dernier. En effet, si l'autre partie conteste la résiliation, la partie qui a procédé à la résiliation unilatérale doit saisir le juge en vue de faire valider la résiliation, respectivement demander le déguerpissement des lieux de l'occupant si ce dernier n'a pas quitté les lieux.

Le contrôle du juge s'opère dès lors a posteriori. Il lui appartient d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, le bien-fondé de la résiliation intervenue, à savoir si le manquement invoqué présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail, et s'il l'estime fondée, il déclarera la résiliation unilatérale valable, et dans le cas contraire, il déclarera la résiliation unilatérale abusive.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité des manquements contractuels, compte tenu des circonstances mais en tenant également compte des stipulations contractuelles.

Le motif grave existe au cas où la continuation du bail entraîne pour le bailleur un préjudice plus grand que celui causé au locataire par la cessation du bail.

Le juge du fond apprécie souverainement si les manquements d'une partie à ses obligations contractuelles sont d'une gravité suffisante pour motiver la résiliation du contrat, la gravité des infractions aux clauses du bail s'appréciant au jour de la résiliation.

Il résulte des pièces versées que par courrier daté du 9 novembre 2023 avec accusé de réception, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié le contrat de bail commercial pour non-paiement des loyers et pour installation non autorisée d'une hotte avec fixation à la façade avec un préavis de 6 mois expirant le 9 mai 2023.

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

L’obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

PERSONNE3.) déclare avoir payé l’ensemble des loyers ce qui est formellement contesté.

Il y a lieu de noter que le prétendu paiement des loyers ne résulte du moindre élément de preuve soumis à l’appréciation du tribunal.

PERSONNE3.) affirme en outre que les montants auraient été retenus pour de justes motifs notamment du fait de l’absence de chauffage et du fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lui devaient encore le montant de 11.000,- euros.

Ces déclarations sont formellement contestées.

En effet il ne résulte du moindre élément soumis à l’appréciation du tribunal que les frais de chauffage fassent partie des charges. Aussi il n’est pas établi que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent redevables à l’égard de PERSONNE3.) du montant de 11.000,- euros. Aucune demande reconventionnelle y relative n’est par ailleurs formulée.

En l’espèce, compte tenu de l’importance des arriérés de loyers et frais impayés se chiffrant à 17.060,- euros au 3 octobre 2023, il échet de retenir que PERSONNE3.) a violé ses obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail. Il y a partant lieu de constater que le contrat de bail conclu par les parties a été valablement résilié par les bailleurs pour faute grave dans le chef du locataire avec effet au 9 mai 2023.

Au vu de la résiliation unilatérale du bail valablement intervenue avec effet au 9 mai 2024, il convient de constater que PERSONNE3.) est occupant sans droit ni titre à partir de cette date.

Il y a partant lieu de le condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s’y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont autorisés à faire expulser PERSONNE3.) des lieux occupés avec tous ceux qui s’y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

3) Les arriérés de loyers et d’indemnités d’occupation

Suivant l’article 1728, alinéa 2 du code civil, le preneur a l’obligation de régler le loyer aux termes convenus.

En l'absence de preuve de paiement des arriérés de loyers et charges réclamés, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement est à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 17.060,- euros.

PERSONNE3.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 17.060,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2023, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est 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.

L'indemnité d'occupation mensuelle redue à partir du 9 mai 2024 est à fixer au montant de 2.800,- euros.

Il y a lieu de noter que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent pas en cause de décompte actualisé.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité d'occupation est dès lors à dire fondée à concurrence de la somme réclamée de 5.600,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 juillet 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 5.600,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 juillet 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

4) Les demandes accessoires

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge des parties requérantes, celles-ci s'étant vu contraintes d'engager des frais dans le seul but de faire valoir leurs droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500,- euros. PERSONNE3.) est dès lors condamnée à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le susdit montant de 500,- euros.

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE3.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

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

PERSONNE3.) succombant au litige est condamné aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant sur opposition, contradictoirement et en premier ressort,

v u le jugement NUMERO1.) rendu par le tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 14 novembre 2024,

r e ç o i t l'opposition en la forme,

m e t le jugement NUMERO1.) précité à néant,

s t a t u a n t à nouveau,

r e ç o i t les demandes en la forme,

c o n s t a t e que la résiliation unilatérale du bail est valablement intervenue aux torts exclusifs de PERSONNE3.) avec effet au 9 mai 2024,

c o n s t a t e que PERSONNE3.) occupe les lieux loués sans droit ni titre depuis cette date,

p a r t a n t , condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

a u b e s o i n , autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et tous ceux qui s'y trouvent de son chef des lieux occupés dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

f i x e l'indemnité d'occupation mensuelle redue par PERSONNE3.) à partir du 9 mai 2024 au montant de 2.800,- euros,

c o n d a m n e PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 17.060,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2023, jusqu'à solde,

c o n d a m n e encore PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 5.600,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 juillet 2024, jusqu'à solde,

d i t fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 500,- euros,

p a r t a n t condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 500,- euros,

d i t non fondée la demande de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure et en déboute,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

c o n d a m n e PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Patrice HOFFMANN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé