**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n°
L-BAIL-927/24

**Audience publique du 6 novembre 2025**

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

La société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) sàrl**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**

comparant par Maître Barbara TURAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

**1.** La société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) sàrl**, ayant été établie et eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO2.),

déclarée en état de faillite par jugement rendu en date du 2 mai 2025,

représentée par son curateur, Maître Cédric BELLWALD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**partie défenderesse**

comparant par Maître Clara DANNEL, avocat, en remplacement de Maître Cédric BELLWALD,

**2. PERSONNE1.)**, demeurant à F-ADRESSE3.),

**partie défenderesse**

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

## F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 20 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-927/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi 20 février 2025 à 15h, salle JP 0.02 pour fixation.

Après trois remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 2 octobre 2025 à 15h, salle JP 0.02, lors de laquelle, Maître Barbara TURAN, se présenta pour la partie demanderesse, Maître Clara DANNEL se présenta pour la société en faillite SOCIETE2.) sàrl et Maître Michel KARP se présenta pour PERSONNE1.).

Les mandataires 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,

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

Par requête déposée le 20 décembre 2024, la société SOCIETE1.) sàrl a fait convoquer la société SOCIETE2.) sàrl et PERSONNE1.) devant ce tribunal pour voir prononcer la résiliation du bail conclu le 21 octobre 2024, ainsi que leur déguerpissement, de même que de les voir condamner solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 262.260,05 euros avec les intérêts légaux à partir de l'échéance des factures, sinon de la mise en demeure du 4 décembre 2024, sinon de la demande en justice, voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement et au paiement de la somme de 40.014,- (3 x 13.338,-) euros à titre d'indemnité de relocation. La demanderesse sollicite encore l'exécution du jugement à intervenir, du moins en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, l'allocation d'une indemnité de procédure ainsi que la condamnation des défendeurs aux frais et dépens. La requérante s'est réservé le droit d'augmenter sa demande afin d'y inclure notamment les loyers, les charges et toute autre forme d'indemnité échue et à échoir.

La société SOCIETE2.) sàrl a été déclarée en état de faillite suivant jugement rendu par le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale, en date du 2 mai 2025. Maître Cédric BELLWALD a été nommé curateur.

Aux termes de sa requête, la partie requérante déclare avoir donné en location à la société SOCIETE2.) sàrl, au travers d'un contrat de bail commercial signé en date du 21 octobre 2024, un fonds de commerce connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) »

situé L-ADRESSE4.), composé d'une surface restaurant et bistrot ainsi que d'un appartement pour une durée de 9 ans, commençant le 1er novembre 2024.

Le loyer initial a été fixé d'un commun accord entre parties au montant de 13.338,- euros TTC par mois.

Le loyer étant portable et payable au début de chaque mois.

La société SOCIETE2.) sàrl aurait accusé un retard dans les paiements dès le mois de décembre 2024.

Il résulterait en outre du contrat de bail que le preneur s'acquittera des charges convenues. Le montant des charges se chiffrant au moment de la demande à 1.705,40 euros. Ce montant n'aurait pas été réglé.

A cela s'ajoute que le contrat de bail prévoyait que le preneur s'engage à acheter les équipements prévus au contrat. Il a été convenu entre partie que le montant total de 222.696,28 euros soit payé. Le montant de 117.000,- à la signature du contrat et 143.554,65 euros en six mensualités à partir de novembre 2024. Aucun paiement n'aurait été effectué.

La société SOCIETE2.) sàrl n'aurait en outre pas transmis la police d'assurance tel que prévu au contrat.

Il aurait en outre été convenu aux termes du contrat qu'en cas de rupture anticipative du bail, le preneur payera une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 3 mois de loyer.

La partie requérante déclare aux termes de sa requête que PERSONNE1.), gérante unique de la société SOCIETE2.) sàrl, s'est engagée en tant que caution solidaire aux termes de l'article XIV du contrat.

Il s'agirait en l'espèce d'un cautionnement commercial alors que PERSONNE1.) détenait 100% des parts sociales de la société.

Malgré rappels, la société SOCIETE2.) sàrl serait restée en défaut de payer les mensualités liées à l'achat des équipements et des charges.

Compte tenu du fait que les stipulations contractuelles n'ont pas été respectées, il y aurait lieu de prononcer la résiliation judicaire du bail.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) sàrl augment sa demande au montant total de 357.444,97 euros composée comme suit :
-40.014,- euros du chef des loyers de janvier 2025 à mars 2025 ;
-16.872,32 euros du chef de charges (documentées par les factures adressées à la société SOCIETE2.) sàrl ;
-260.544,65 euros du chef de la facture liée à la vente des équipements ; et
-40.014,- euros du chef de l'indemnité de résiliation.

Le curateur, Maître Cédric BELLWALD, intervenu dans l'instance, sans contester les revendications pécuniaires explique que le locataire a quitté les lieux, de sorte que la demande en déguerpissement est devenue sans objet.

La société SOCIETE1.) sàrl déclare renoncer à la demande de déguerpissement.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) soulève l'incompétence du tribunal de céans pour connaître de la demande dirigée contre elle, en sa qualité de caution, dans la mesure où le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer serait incompétent pour connaître des revendications dirigées contre les cautions.

**Motivation**

*-quant la compétence du tribunal de céans pour connaître de la demande en paiement dirigée contre PERSONNE1.)*

Il résulte du contrat de bail commercial du 21 octobre 2024 que la société SOCIETE1.) sàrl, en tant que bailleur, a donné à bail à la société SOCIETE2.) sàrl, en tant que preneur, un fonds de commerce connu sous l'enseigne « *ENSEIGNE1.)* ». Le contrat a été signé par PERSONNE1.) en tant que représentante de la société SOCIETE2.) sàrl et PERSONNE1.) a en outre signé en bas de page « en nom personnel ».

Ce contrat prévoit dans son article XIV que « *Par sa/leur signature, la/les personne(s) ayant signé les présentes en nom personnel s'engagent solidairement avec preneur et au même titre. En conséquence, toutes les clauses et conditions du présent contrat sont acceptées solidairement et indivisiblement par ces signataires engages au même titre et assumant les obligations incombant à preneur, cette solidarité et indivisibilité s'appliquant également pour les fournitures effectuées en exécution de l'article VI) du présent contrat et le paiement des factures y relatives.* »

La société SOCIETE1.) sàrl soutient aux termes de sa requête, ainsi qu'à l'audience, que PERSONNE1.) est à qualifier de caution solidaire. PERSONNE1.) ne conteste pas avoir signé le contrat en tant que caution.

Il y a ainsi lieu de constater que les parties s'accordent pour dire que PERSONNE1.) est à qualifier de caution.

PERSONNE1.) soulève l'incompétence *ratione materiae* du tribunal saisi.

L'article 3-3 du nouveau code de procédure civile prévoit que le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.- euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ainsi 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.

La compétence que le juge de paix tire de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile tient à la seule nature du contrat.

L'article 3-3 précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Le tribunal de paix n'est dès lors pas compétent en vertu de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE1.), il est néanmoins rappelé que le tribunal de paix a une compétence d'attribution générale pour connaître de tous les litiges dont la valeur est inférieure à 15.000,- euros, étant précisé qu'en application de l'article 18 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent proroger la compétence d'attribution du tribunal de paix en raison de la valeur du litige.

Ce n'est donc pas une question de compétence du tribunal de paix qui se pose en l'occurrence – celui-ci ayant, rappelons-le une compétence d'attribution générale en vertu de l'article 2 du nouveau code de procédure civile – mais plutôt une question de recevabilité de la demande. En effet, le tribunal de paix, compétent en vertu des articles 2 et 18 du nouveau code de procédure civile, doit être saisi par voie de citation et non pas par voie de requête, le mode d'introduction des demandes en justice étant, par ailleurs, d'ordre public.

La demande introduite par la société SOCIETE1.) sàrl à l'encontre de PERSONNE1.) en sa qualité de caution est à déclarer irrecevable pour avoir été introduite par voie de requête.

*-quant au fait que la société SOCIETE2.) sàrl a été déclarée en état de faillite*

Au sens de l'article 452 du code de commerce, les créanciers chirographaires et ceux jouissant d'un privilège général ne sont pas recevables, durant la faillite, à assigner le failli, ni même le curateur pour demander leur condamnation, mais ne peuvent agir que par la voie de la déclaration de créance ou de l'action en admission pour faire reconnaître leur créance. (Cass. 13.11.1997, 30, 265).

Or, en l'occurrence, les demandeurs ont introduit leur demande avant la faillite.

Lorsqu'un juge statue sur l'existence et l'importance d'une dette d'un failli, née avant la déclaration de la faillite, il ne peut ni condamner la masse des créanciers à payer cette somme, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite.

Or, même en cas de faillite du débiteur, le créancier peut faire reconnaître en justice sa créance. Toute demande en condamnation contient en effet implicitement une demande tendant à voir fixer la créance du demandeur.

Il appartient dès lors au tribunal d'analyser le bien-fondé de la créance de la société SOCIETE1.) sàrl à l'égard de la société la société SOCIETE2.) sàrl.

*-quant au fond de la demande*

Les parties s'accordent pour dire que les lieux sont libérés, de sorte que la demande en déguerpissement est devenue sans objet.

Au dernier stade des plaidoiries, la requérante réclame la somme de 357.444,97 euros à titre d'arriérés de loyers, de charges impayées, de la facture relative à la vente de l'équipement convenue aux termes du contrat de bail ainsi que de l'indemnité de résiliation contractuellement convenue.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

Le montant de 357.444,97 euros réclamé n'ayant encouru aucune contestation circonstanciée et résulte d'une part du contrat de bail ainsi que des factures versées en cause.

Il y a lieu de fixer la créance de la société SOCIETE1.) sàrl à l'encontre de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl à 357.444,97 euros et de l'inviter à se pourvoir devant le tribunal compétent pour requérir de lui l'admission de sa créance au passif de la faillite.

Le bailleur sollicite également la résiliation du contrat de bail.

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 (article 1728 du code civil). Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

En effet, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire un immeuble est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter, comme en l'espèce, pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

La demande en résiliation du bail est partant à déclarer fondée.

La société SOCIETE1.) sàrl sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

Cette demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter alors que la requérante ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes déboursées par elles et non comprises dans les dépens.

La requérante conclut encore à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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.* »

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.

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

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

**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 contradictoirement, et en premier ressort,

dit irrecevable la demande introduite par requête à l'encontre de PERSONNE1.) ;

dit la requête recevable pour le surplus,

dit la demande fondée,

**f i x e la créance** de la société SOCIETE1.) sàrl envers la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl en état de faillite à **357.444,97 euros**,

**d i t** que pour l'**admission de sa créance au passif** de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) sàrl devra **se pourvoir devant qui de droit**,

déclare résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl,

dit qui la demande en déguerpissement est devenue sans objet,

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

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

impose à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl, en état de faillite, les 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