Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 43/26
L-BAIL-620/25

Audience publique du 8 janvier 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, 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

e t

1) la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE2.) SARL-s**, 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

sub 1) et sub 2), étant présent lors de l'audience du 11 décembre 2025, PERSONNE1.), étant le gérant de SOCIETE2.) SARL-s

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 25 juin 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 septembre 2025, puis refixée au 11 décembre 2025.

A la prédite audience, Maître Jerry MOSAR et PERSONNE1.), 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 au greffe le 25 juin 2025, la société SOCIETE1.) SA (ci-après « la SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL-s et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- voir déclarer la présente demande recevable en la pure forme ;

- au fond, la voir dire fondée et justifiée ;

- voir les condamner, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la SOCIETE1.) le montant de 14.267,20 euros à titre d'arriérés et charges pour la période du mois de décembre 2022 jusqu'au mois de juillet 2024, sous réserve des loyers échus et à échoir en cours d'instance, avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 12 février 2025, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde ;

- voir déclarer résilié le bail, respectivement le contrat de cession de bail commercial de sous-location du 23 septembre 2024 existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses ;

- partant, voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », avec tout et tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de quinze jours à partir de la

notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elles de se faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la SOCIETE1.) à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

- voir les condamner à payer à la SOCIETE1.) le montant de 21.837,90 euros à titre d'indemnité de relocation, sous réserve des loyers échus et à échoir en cours d'instance, avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 12 février 2025, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde ;

- voir condamner les parties défenderesses, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la SOCIETE1.) une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphones etc) qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la SOCIETE1.) compte tenu de l'attitude des parties défenderesses ayant conduit au présent litige, montant évalué à 2.000 euros au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance au vœu de l'article 238 du NCPC ;

- voir réserver à la SOCIETE1.) tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment le droit d'augmenter sa demande en arriérés de loyers et charges échus et à échoir en cours d'instance.

A l'audience de plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges jusqu'au mois de décembre 2025 inclus, le tout tenant compte d'un paiement spontané, pour la porter à 31.152,98 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE2.) SARL-s comparut par son gérant actuellement en fonctions, à savoir PERSONNE1.). Il y a partant lieu de statuer contradictoirement à son égard.

PERSONNE1.) comparut personnellement. Il y a partant lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

La demande a trait à un accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 23 septembre 2024, prenant effet le 1er novembre 2024, par lequel la société SOCIETE1.) SA a donné en location aux parties défenderesses un immeuble de commerce à usage de débit de boissons connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » à L-ADRESSE2.), pour la période du, moyennant paiement d'un loyer mensuel de base indexé de 3.639,65 euros HTVA et d'un montant de 60 euros par mois pour l'entretien des conduites de bière et l'installation de débit mise à leur disposition.

La société SOCIETE1.) SA fait valoir que malgré une mise en demeure du 12 février 2025, les locataires lui resteraient à l'heure actuelle redevables d'une somme de 31.152,98 euros à titre d'arriérés de loyers et charges, au paiement de laquelle il y aurait dès lors lieu de les condamner solidairement conformément aux termes du contrat de bail, et que ceci constituerait une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses ainsi que leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

Il y aurait en outre lieu de condamner les parties défenderesses solidairement à lui payer une indemnité de relocation de 21.837,90 euros correspondant à six mois de loyers, sur base de l'article 1760 du code civil et de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail.

La société SOCIETE2.) SARL-s et PERSONNE1.)

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE2.) SARL-s et PERSONNE1.) n'ont pas autrement contesté les demandes de la société SOCIETE1.) SA.

Ils ont cependant fait état d'un paiement spontané de 8.000 euros le 15 décembre 2025.

En cours de délibéré, ce paiement a été confirmé par la société SOCIETE1.) SA.

Appréciation

1. Quant à la situation de PERSONNE1.)

Il ressort des pièces versées en cause et plus particulièrement de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 23 septembre 2024, que PERSONNE1.) s'est engagé « *à titre personnel, solidairement et indivisiblement* » ensemble avec la société SOCIETE2.) SARL-s.

Ainsi, PERSONNE1.) reste tendu personnellement, solidairement et indivisiblement de ses engagements résultant du contrat litigieux.

2. Quant aux arriérés de loyers et charges

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

Au vu des explications fournies par la requérante et des pièces versées à l'appui, et en l'absence de contestations formulées par les parties défenderesses quant au fond de la demande afférente, la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et charges redus jusqu'au mois de décembre 2025 inclus est à déclarer fondée pour la somme réclamée de **(31.152,98 - 8.000 =) 23.152,98 euros**, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les parties défenderesses compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail.

3. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement des locataires

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Compte tenu de l'importance des arriérés et à défaut de contestations quant au fond de la demande, il y a lieu de retenir qu'elles ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie à lui seul la **résiliation du bail** et leur condamnation à déguerpir des lieux loués et à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours.

4. Quant à l'indemnité de relocation

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation, il convient de rappeler que l'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail, qu'en cas de résiliation du contrat par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleresse une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges.

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne

doit pas correspondre au préjudice réellement subi. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

La demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée pour la somme réclamée de (6 x 3.639,65 =) **21.837,90 euro**s, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les parties défenderesses compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail.

Conclusion

Conformément à la demande, la somme de (23.152,98 + 21.837,90 =) **44.990,88** euros est à augmenter des intérêts au taux légal à majorer des intérêts légaux prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard comme suit :

- sur la somme de 21.837,90 euros à partir de la demande en justice, à savoir le 25 juin 2025, jusqu'à solde,
- sur la somme de 14.267,20 euros à partir de la demande en justice, à savoir le 25 juin 2025, jusqu'à solde,
- sur la somme de (16.885,78 – 8.000 =) 8.885,78 euros à partir de l'audience du Tribunal, à savoir le 11 décembre 2025, jusqu'à solde.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de **500 euros** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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 paraît justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire au vu de l'absence de contestations.

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

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL-s et de PERSONNE1.), et en premier ressort,

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges ;

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée pour la somme de 23.152,98 euros;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 21.837,90 euros;

condamne la société SOCIETE2.) SARL-s et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **44.990,88 euros**, avec les intérêts au taux légal à majorer des intérêts légaux prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard comme suit :

- sur la somme de 21.837,90 euros à partir de la demande en justice, à savoir le 25 juin 2025, jusqu'à solde,
- sur la somme de 14.267,20 euros à partir de la demande en justice, à savoir le 25 juin 2025, jusqu'à solde,
- sur la somme de (16.885,78 – 8.000 =) 8.885,78 euros à partir de l'audience du Tribunal, à savoir le 11 décembre 2025, jusqu'à solde.

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée ;

résilie le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SARL-s et PERSONNE1.) ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL-s et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL-s et PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de ces dernières, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL-s et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de **500 euros** 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 SOCIETE2.) SARL-s et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière