Texte pseudonymisé

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

Rép. n°247/26
du 20.01.2026
L-BAIL-2/24
L-BAIL-156/24

Audience publique du vingt-et-un janvier deux mille vingt-six

---

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 sur 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

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu contradictoirement entre parties DATE1.) par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, inscrit au répertoire (fiscal) sous le NUMERO4.), et dont le dispositif est conçu comme suit :

« 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. »*

Par courrier du 17 juillet 2025, PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL ont demandé à voir réappeler l'affaire suite au jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 14 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, la société anonyme SOCIETE1.) SA, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) , PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL furent convoqués à comparaître à l'audience publique du vendredi 14 novembre 2025 à 9.00 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.) 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

Les faits et rétroactes résultent à suffisance du jugement NUMERO4.) rendu DATE1.) par le tribunal de céans.

Pour les besoins de la cause, il y a toutefois lieu de rappeler les éléments suivants.

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 6 août 2019, avec effet au 1er octobre 2019, la société anonyme SOCIETE1.) SA (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 2.754,02 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 acte de cession de fonds de commerce du 18 juillet 2022 et son avenant du 22 août 2022, la société SOCIETE2.) a cédé le fonds de commerce sis à l'adresse du bien loué par elle à PERSONNE2.).

Par requête déposée le 8 janvier 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, 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.

PERSONNE2.) intervient dans la présente procédure suivant requête en intervention déposée par la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) en date du 6 mars 2024 tandis que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE3.)) intervient volontairement dans le présente procédure suivant requête déposée en date du 10 mai 2024.

Par convention conclue entre parties le 11 septembre 2025, l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 6 août 2019 a été résilié d'un commun accord entre la SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) et les clés ont été remises à la SOCIETE1.), le tout sous toutes réserves quelconques.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) 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 expose que depuis le mois de février 2023, les loyers et charges ne seraient plus payés, de sorte qu'il y aurait lieu à résiliation du contrat de bail et au déguerpissement des locataires.

Elle demande la condamnation solidaire de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) au paiement des arrières de loyers et charges ainsi que de la somme 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.

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 en application de l'article 3, point 3° du nouveau code de procédure civile.

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 et charges devraient être mis à la seule charge de PERSONNE2.).

Ils demandent dès lors 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 et à voir condamner PERSONNE2.) à les tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuellement prononcée à leur encontre.

A titre plus subsidiaire, ils 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 encore 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 SOCIETE3.) et PERSONNE2.) expliquent que la société SOCIETE3.) serait « une des sociétés de M. PERSONNE3.), 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 dENSEIGNE1.) à travers la réalisation d'un business plan » et en payant pour le compte de PERSONNE2.) les loyers et charges.

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 droits 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.) demandent à voir dire que le refus de la société SOCIETE2.) d'accepter la restitution des clés des lieux loués est abusif 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 SOCIETE1.) déclare se rallier aux conclusions de la société SOCIETE3.) et de 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 expose encore avoir 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 respectée, 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 qualité 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.

La SOCIETE1.) fait encore plaider qu'elle aurait uniquement reçu communication d'un business plan et non d'un projet de cession du fonds de commerce, de sorte qu'en tout état de cause, la notification serait incomplète. Par ailleurs, la notification intervenue en date du 22 août 2022 ne serait pas conforme aux dispositions de l'article 1762-6 du code civil. Enfin, la cession n'était possible que moyennant une autorisation formelle et écrite, conformément à l'article 5 du contrat de sous-bail et d'approvisionnement. Or, celle-ci ferait défaut en l'espèce.

Elle donne encore à considérer que l'activité projetée dans le contrat de cession ne serait pas identique. En effet, il serait question d'exploiter un restaurant bar au style bohème chic contemporain avec de nombreux services tels que celui d'un voiturier, un authentique barbecue argentin etc. Or, suivant le contrat de sous-bail et d'approvisionnement conclu avec la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.), l'activité exploitée dans les lieux seraient celle d'un café.

La SOCIETE1.) expose encore que la personne à qui le contrat de cession aurait été envoyé, à savoir PERSONNE4.), n'avait aucun pouvoir décisionnel, ni de pouvoir de signature, de sorte qu'il ne pouvait pas engager la SOCIETE1.). En tout état de cause, les courriels rédigés par cet employé de la SOCIETE1.) ne comporteraient aucune signature et se bornerait à demander la communication d'informations supplémentaires telles que les statuts de la société, cartes d'identités et numéro TVA. Cette communication ne pourrait dès lors être considéré comme une acceptation d'une cession du contrat de bail

Elle conclut en maintenant qu'elle n'avait aucune connaissance du projet de cession du contrat de bail accompagné de l'intégralité des documents requis et qu'aucune preuve de la notification de ce projet ne serait versée en cause. Or, cette notification est impérativement prévue et son défaut priverait la SOCIETE1.) de la possibilité de refuser la cession telle que prévue par l'article 1762-6 alinéa 3 du code civil.

Par conséquent, il y aurait lieu de retenir que la cession signée le 18 juillet 2022 est inopposable à la SOCIETE1.), que les demandes sont recevables et d'y faire droit.

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) versent 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.).

Ils font plaider qu'ils auraient demandé l'accord de la SOCIETE1.) pour la cession de bail et qu'en date du 4 avril 2022, la SOCIETE1.) aurait donné son accord pour la cession de bail. Par ailleurs, elle aurait reçu le contrat de cession au préalable et n'aurait fait valoir aucune contestation. Il y aurait eu notification par courriel du 22 août 2022 du contrat de cession et de son avenant et une réponse de la part de la SOCIETE1.) en date du 23 aout 2022, ce qui exclurait tout doute quant à l'information du bailleur.

Par conséquent, il y aurait lieu de retenir que les conditions de l'article 1762-6 du code civil auraient été respectées.

Ils font encore valoir que la SOCIETE1.) aurait adressé les rappels de paiement à PERSONNE2.), de sorte qu'il ne saurait y avoir aucun doute quant au fait que la cession aurait été acceptée par la SOCIETE1.). La cession serait dès lors opposable au bailleur qui avait connaissance du projet de cession.

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) soutiennent enfin que l'activité projetée suite à la cession restait identique, à savoir celle d'un restaurant.

La société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) déclarent se rallier 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.

A l'audience des plaidoiries du 21 janvier 2025, la SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement pour la porter à la somme de 73.526,50 euros.

A l'audience des plaidoiries du 28 mars 2025, la SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement pour la porter à la somme de 86.316,94 euros.

A l'audience des plaidoiries du 14 novembre 2025, la SOCIETE1.) a déclaré renoncer à la demande tendant à voir prononcer la résiliation du contrat de bail et voir ordonner le déguerpissement des locataires au motif que les parties auraient mis fin au contrat de bail d'un commun accord en date du 11 septembre 2025 et que la remise des clés aurait eu lieu.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement pour la porter à la somme de 104.805,55 euros.

Elle déclare maintenir l'ensemble de ses demandes et moyens. Elle rappelle que seul le contrat de cession et son avenant lui ont été notifiés et non le projet du contrat et que la société SOCIETE2.) aurait toujours continué de payer le loyer même après la signature du contrat de cession.

Elle formule, à titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal retiendrait que la cession de bail est valablement intervenue, la condamnation solidaire, sinon chacun pour sa part, de la société SOCIETE2.), d'PERSONNE1.), de la société SOCIETE3.) et de PERSONNE2.) au paiement des arriérés de loyer et charges ainsi que de l'indemnité d'occupation et ce en application de l'article 5 des conditions générales.

La <u>société SOCIETE2.) et PERSONNE1.)</u> déclarent maintenir l'ensemble de leurs moyens.

Ils exposent que la SOCIETE1.) aurait, au mois d'octobre 2025, fait appel à la garantie bancaire souscrite en début de bail, de sorte qu'ils demandent à voir imputer ce montant sur les montants éventuellement redus à la SOCIETE1.).

La <u>société SOCIETE3.) et PERSONNE2.)</u> soulèvent l'irrecevabilité de la demande subsidiaire formulée par la SOCIETE1.) et tendant à obtenir une condamnation solidaire de toutes les parties défenderesses pour constituer une demande nouvelle.

La <u>SOCIETE1.)</u> conteste le caractère nouveau de cette demande et fait valoir qu'il s'agirait d'une demande incidente.

Elle déclare s'opposer à l'imputation du montant de la garantie bancaire motif pris que cette demande serait prématurée alors que les lieux loués seraient affectés de dégâts locatifs dont les frais de remise en état n'auraient pas encore été évalués.

<u>Appréciation</u>

1. Les demandes de la SOCIETE1.) à l'encontre la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.)

a) La compétence du tribunal saisie et la validité de la cession de bail

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) soulèvent l'irrecevabilité des demandes dirigées à leur encontre en soutenant que suite à la cession du fonds de commerce et du contrat de bail, ils ne seraient plus à considérer comme locataires, mais tout au plus comme cautions. Ils en déduisent l'incompétence du tribunal saisi en application de l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal rappelle que 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).

Afin de pouvoir apprécier la compétence du tribunal saisi, il convient dans un premier temps de qualifier les relations entre, d'une part, la SOCIETE1.) et, d'autre part, la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) et pour ce faire, il y a lieu d'analyser la validité de la cession intervenue en date du 18 juillet 2022 au regard des dispositions légales en vigueur.

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) soutiennent avoir cédé leur fonds de commerce par contrat signé le 18 juillet 2022 à PERSONNE2.) qui se serait substitué à eux à compter du 30 septembre 2022. Comme la SOCIETE1.) aurait été informée des négociations avec PERSONNE2.), aurait expressément accepté le business plan du repreneur et se serait vu notifier le contrat de cession du fonds de commerce, ce contrat lui serait opposable.

La SOCIETE1.) de son côté estime que le contrat de cession de fonds de commerce ne lui serait pas opposable étant donné que la procédure prévue à l'article 1762 alinéa 6 du code civil n'aurait pas été respectée. Par conséquent, le contrat de cession du fonds de commerce signé entre ses locataires et PERSONNE2.) ne lui serait pas opposable.

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.).

Conformément aux principes communs à tous les baux, le locataire a le droit de sous-louer ou céder le bail.

Toutefois, le bail peut contenir une clause interdisant partiellement ou totalement la sous-location ou la cession de bail.

En l'espèce, l'article 5, alinéa 4 des conditions générales de la SOCIETE1.), dûment acceptées par la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.), prévoit que *« La cession de la location ou la sous-location à des tiers n'est autorisée en tout ou en partie qu'avec l'autorisation écrite et préalable de la SOCIETE1.). Il en est de même de la location de chambres meublées. Dans tous les cas, le PRENEUR originaire demeure solidairement responsable de toutes les obligations qui découlent du présent accord de bail et d'approvisionnement en boissons ».*

Cette clause n'étant pas contraire à la loi, elle est valable.

Aux termes de l'article 1762-6 du code civil, *« (1) Est nulle de plein droit, toute clause interdisant la cession d'un bail ou la sous-location de l'immeuble faisant l'objet du bail au sens de l'article 1762-3 si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds, à condition qu'une activité identique reste établie.*

(2) Toute cession ou sous-location entière ou partielle doit être notifiée, avec une copie intégrale du contrat de cession ou de sous-location, au bailleur.

3) Dans les trente jours de la notification du projet de cession ou de sous-location, le bailleur peut refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus ,e preneur peut saisir le juge de paix.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail.

Toutefois, lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer reste valable. (…) ».

En cas de cession de bail simultanément avec une cession de fonds de commerce, le locataire doit notifier le projet de cession au bailleur. Ce dernier dispose dès lors d'un délai de 30 jours à partir de la notification du projet de cession pour y refuser son agréement s'il a de « justes motifs », ces derniers étant appréciés par le juge en cas de contestation.

Abstraction faite de la question de savoir si la société SOCIETE2.) pouvait seule, dans le cadre de la vente du fonds de commerce, céder le contrat de bail, le tribunal relève, en l'espèce, qu'aucun projet de cession n'est versé en cause. En effet, seul le contrat de cession du 18 juillet 2022 et son avenant du 22 août 2022 sont versés en cause, ces deux documents étant signés par les parties et partant à considérer comme actes définitifs et non comme projet.

Ce contrat de cession et son avenant ont été notifiés à un salarié (PERSONNE4.)) de la SOCIETE1.) en date du 22 août 2022 par PERSONNE1.).

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) estiment que la communication du business plan à la SOCIETE1.) vaut notification du projet de cession de fonds de commerce tel que requis par le point (2) de l'article 1762-6 du code civil précité.

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause qu'un business plan a été communiqué par

courriel du 11 avril 2022 par une salariée (PERSONNE5.)) de la société SOCIETE3.) à un salarié (PERSONNE4.)) de la SOCIETE1.). Par courriel du 14 avril 2022, un autre salarié de la SOCIETE1.) aurait expressément accepté ce business plan en répondant à PERSONNE4.) PERSONNE4.) par courrier « Bon pour accord ». Ce message a ensuite été continué le 15 avril 2022 à un destinataire dénommé « PERSONNE1.) ENSEIGNE1.) ».

Il ne ressort pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que le business plan adressé à la SOCIETE1.) est bien celui versé en cause (pièce n°3 du mandataire de PERSONNE2.)).

A supposer que le business plan versé en cause soit celui qui a été communiqué à la SOCIETE1.), le tribunal relève que celui-ci comporte incohérences par rapport au contrat de cession versé en cause. En effet, les informations reprises dans le contrat de cession du fonds de commerce quant au nom de la partie acquéreuse du fonds de commerce ne correspondent pas avec celles de la partie qui a acquis le fonds de commerce.

En effet, le business plan indique comme partie acquéreuse une société dénommée « SOCIETE6.) Sàrl », dont le gérant technique serait PERSONNE2.), tandis que le contrat de cession indique comme partie acquéreuse PERSONNE2.) avec la précision que celui-ci pourra se substituer par la suite dans le contrat par toute personne morale de droit luxembourgeois dont il serait l'acquéreur majoritaire.

Ensuite, il y a lieu de rappeler qu'un business plan est un document stratégique structurant qui formalise un projet de création/reprise d'entreprise, détaillant sa faisabilité, ses projections (financières, marketing) et son modèle économique.

Le business plan a pour fonction principale de présenter le projet aux tiers et de démontrer la viabilité économique et la pérennité du projet. Il permet également à l'entrepreneur de suivre son évolution et il fait référence entre associés ou avec des partenaires, pour évaluer le respect des engagements.

De son côté, la cession de fonds de commerce est un acte juridique par lequel un commerçant transfère à un acheteur l'ensemble des éléments corporels (matériel, stocks) et incorporels (clientèle, enseigne, nom commercial, droit au bail) qui constituent son activité commerciale.

Dès lors le business plan est déjà destiné à savoir qui est le potentiel repreneur, ce qu'il veut faire, quels seraient les investissements etc., tandis que le contrat de cession du fonds de commerce règle les relations entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE2.), à savoir la date d'entrée en jouissance, la répartition des frais, etc.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que le business plan ne saurait se confondre avec la cession du fonds de commerce. Par conséquent, la seule communication d'un business plan ne saurait valoir communication d'un projet de cession de fonds de commerce, ceci d'autant plus au regard du fait que la partie cessionnaire et la partie acquéreuse ne sont pas identiques.
Faute pour la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) de rapporter la preuve de la notification préalable du projet de cession de fonds de commerce, le tribunal retient qu'il n'y a pas eu de notification du projet de cession de fonds de commerce valable à la SOCIETE1.), la cession du fonds de commerce intervenue le 18 juillet 2022 n'est pas opposable à la SOCIETE1.).

Par conséquent, la société SOCIETE2.) est toujours à qualifier de locataire.

En ce qui concerne la demande dirigée contre PERSONNE1.), il résulte des pièces versées en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 6 août 2019, la SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.), représentée par son gérant unique, PERSONNE1.) « qui s'engage également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société », 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 2.754,02 euros htva, y non inclus les charges, « payable par mois et par anticipation ».

Il résulte des termes clairs, précis et non équivoques de ce contrat, qui ne donnent dès lors pas lieu à interprétation, que la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) ont tous deux la qualité de colocataires tenus solidairement et indivisiblement envers la société SOCIETE1.), et il n'y avait pas de caution.

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) ayant dès lors la qualité de colocataires et non celles de cautions, le tribunal de paix, siégeant en matière de bail commercial, est compétent pour connaître de la demande conformément à l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile.

Le moyen d'incompétence soulevé par la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) est partant non fondé.

Le tribunal est dès lors compétent pour connaître de l'ensemble des demandes.

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

b) <u>Les arriérés de loyer</u>

La cession du fonds de commerce n'étant pas opposable à la SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) restent tenus des arriérés de loyers et charges.

La SOCIETE1.) réclame, au terme de sa requête introductive d'instance, le paiement des arriérés de loyers et avances sur charges en souffrance pour les mois de février à décembre 2023, soit un montant de 22.499,49 euros.

Lors des différentes audiences, la SOCIETE1.) a augmenté successivement sa demande en paiement pour la porter, à l'audience publique du 14 novembre 2025, à la somme totale de 104.805,55 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 charges pour les mois échus depuis le dépôt de la requête introductive d'instance et jusqu'au jour de la résiliation du contrat de bail. Ladite demande ayant un lien suffisant avec la demande initiale, elle est à déclarer recevable.

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.

En l'espèce, le tribunal constate que la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) n'ont pas contesté être en défaut de paiement des loyers et avances sur charges pour la période allant de février 2023 à septembre 2025.

La demande de la SOCIETE1.) dès lors à déclarer fondée à concurrence de la somme de 104.805,55 euros.

c) <u>La garantie locative</u>

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 65).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues.

Le preneur ne peut réclamer la remise de la garantie locative aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations lui imposées par le bail, de sorte que le remboursement doit être différé jusqu'au règlement final des comptes.

Il ressort des éléments de la cause qu'en date du 10 octobre 2025, la SOCIETE1.) a fait appel à la garantie bancaire à première demande à hauteur d'un montant de 6.450 euros constitué en début de bail par la société SOCIETE2.).

En l'espèce, le contrat de bail a pris fin en date du 11 septembre 2025 et il est constant en cause que des arriérés de loyer et charges locatives sont dus.

Etant donné que le bail a déjà pris fin et que le bailleur a lui-même fait appel à la garantie bancaire, la demande tendant à voir imputer le montant de celle-ci sur les arriérés de loyers et charges redus n'est pas prématurée, faute pour la SOCIETE1.) d'établir qu'elle a déjà introduit une requête relative aux dégâts locatifs devant le tribunal.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) fondée d'imputer la somme de 6.450 euros sur le montant des arriérés de loyers et charges redus.

d) <u>L'indemnité de relocation</u>

Aux termes de la requête, la SOCIETE1.) réclame une indemnité de relocation à hauteur de 20.635,74 euros, correspondant à six mois de loyers, telle que prévue au contrat, outre les intérêts.

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) contestent la demande tant en son principe qu'en son quantum.

L'article 1760 du code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

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. Le temps nécessaire à la relocation a été défini comme correspondant au délai prévu pour donner congé (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 6 juillet 2004, n° 87 746 du rôle).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (Les Novelles, t IV, no 408, Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 2 février 2010, n° 126469 du rôle).

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation. Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences qui seront attachées à l'éventuelle violation d'une ou de plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation.

En l'espèce, les parties ont convenu à l'article 18 des dispositions 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, à titre d'indemnité de relocation, une somme forfaitaire et irréductible égale à six mois de loyer, tel qu'il est en vigueur au moment de la résiliation, sans préjudice aux dommages et intérêts qui peuvent résulter de l'abus.

En l'espèce, les conditions générales ont été paraphées par les parties au contrat.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en paiement d'une indemnité de relocation de 20.635,74 euros.

Les lieux n'ayant été libérées que le 11 septembre 2025, il y a lieu d'allouer les intérêts de retard à la SOCIETE1.) qu'à partir du 14 novembre 2025, date à laquelle elle a réitéré sa demande en paiement et où cette demande n'était plus prématurée.

Au vu des développements qui précèdent, il est devenu superfétatoire de statuer sur les demandes formulées à titre subsidiaire par la SOCIETE1.).

Conclusion :

Le tribunal relève qu'il résulte des termes dudit contrat de bail qu'PERSONNE1.) a signé ledit contrat de bail non seulement pour le compte de la société SOCIETE2.), mais également en son nom personnel et que toutes les clauses et conditions sont acceptées solidairement et indivisiblement par les preneurs.

PERSONNE1.) est partant tenu au paiement des arriérés de loyers éventuellement en souffrance.

En application de l'article 17 du contrat de bail, la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) sont tenus solidairement des engagements résultant dudit contrat.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement au paiement de la somme de 104.805,55 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 22.499,49 euros à partir du 8 janvier 2024, jour de la demande en justice, sur la somme de 51.027,01 euros à partir du 21 janvier 2025, jour de l'augmentation de la demande, sur la somme de 12.790,44 euros à partir du 28 mars 2025, jour de l'augmentation de la demande et sur la somme de 18.488,61 euros à partir du 14 novembre 2025, jour de l'augmentation de la demande, à chaque fois jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de condamner la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement au paiement de la somme de 20.635,74 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 novembre 2025, jusqu'à solde.

Enfin, il y a lieu de dire que la SOCIETE1.) est tenue d'imputer la somme de 6.450 euros correspondant à la garantie bancaire à première à laquelle elle a fait appel en date du 10 octobre 2025 sur le montant principal redû par la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.).

2. <u>Les demandes de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.)</u>

De prime abord, le tribunal retient qu'au vu de l'issue du litige se muant entre la SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) et au vu de la résiliation d'un commun accord du contrat de bail avec effet au 11 septembre 2025, la demande de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) tendant à voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre et à voir fixer une indemnité d'occupation, est devenue sans objet.

Aux termes de leur mise en intervention, la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) demandent à voir dire que PERSONNE2.) doit les tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à leur encontre dans le cadre du litige les opposant à la SOCIETE1.).

Bien que la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) n'indiquent pas avec précision sur quelle base ils entendent fonder leur demande à l'encontre de PERSONNE2.), le tribunal retient que cette demande trouve son fondement dans l'acte de cession du fonds de commerce du 18 juillet 2022.

Indépendamment de la question de la compétence du tribunal saisi pour connaître de cette demande, il y a lieu de relever qu'un litige portant sur la validité de la cession du fonds de commerce est actuellement pendant devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Eu égard à ce litige, le tribunal retient que la demande de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) doit être rejetée pour être prématurée.

3. <u>La demande de la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.)</u>

Au vu de la résiliation d'un commun accord intervenue le 11 septembre 2025, la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) tendant 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, est devenue sans objet.

4. Les demandes accessoires

a) Les frais d'avocat

La société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'un montant de 15.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande au motif que la représentation par un avocat ne serait pas obligatoire devant le juge de paix, de sorte que la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) ne feraient pas état d'un préjudice réel.

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).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré de la partie requérante de recourir aux services d'un avocat pour intervenir volontairement dans la procédure introduite par la SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.) ne constitue donc pas un préjudice imputable à une faute de la société SOCIETE2.).

Il en découle que les frais et honoraires d'avocat doivent rester à charge de la société SOCIETE3.) et de PERSONNE2.) et leur demande y afférente est à dire non fondée.

b) Les indemnités de procédure

La SOCIETE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) sollicitent la condamnation de la SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Ils sollicitent encore 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.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros 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 la SOCIETE1.) d'une part, et la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) d'autre part, la demande de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la 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 500 euros.

Au vu de l'issue du litige se muant entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.), d'une part, et la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.), d'autre part, la demande de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE3.) et de PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 350 euros.

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.

d) Les dépens

Aux termes de l’article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Dès lors les frais et dépens du litige se muant entre la SOCIETE1.) d’une part, et la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) d’autre part, sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.).

Les frais et dépens du litige se muant entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.), d’une part, et la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.), d’autre part, sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.).

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, et en continuation du jugement NUMERO4.) rendu DATE1.),

dit que la cession du fonds de commerce intervenue le 18 juillet 2022 est inopposable à la société anonyme SOCIETE1.) SA,

partant se **déclare** compétent pour connaître des demandes dirigées contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.),

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de la renonciation à sa demande en résiliation du contrat et en déguerpissement,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l’augmentation de sa demande à titre d’arriérés de loyer et de charges,

constate que l’ accord de sous-bail et d’approvisionnement en boissons conclu en date du 6 août 2019 entre la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.) a été résilié avec effet au 11 septembre 2025,
dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement d’arriérés de loyers et de charges à concurrence de la somme de 104.805,55 euros,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d’PERSONNE1.) en imputation de la garantie bancaire à première demande à concurrence de la somme de 6.450 euros,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.) solidairement au paiement de la somme de 104.805,55 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 22.499,49 euros à partir du 8 janvier 2024, jour de la demande en justice, sur la somme de 51.027,01 euros à partir du 21 janvier 2025, jour de l’augmentation de la demande, sur la somme de 12.790,44 euros à partir du 28 mars 2025, jour de l’augmentation de la demande été sur la somme de 18.488,61 euros à partir du 14 novembre 2025, jour de l’augmentation de la demande, à chaque fois jusqu’à solde,

dit que la société anonyme SOCIETE1.) SA est tenue d’imputer la somme de 6.450 euros correspondant à la garantie bancaire à première à laquelle elle a fait appel en date du 10 octobre

2025 sur le montant principal redû par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.),

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement d'une indemnité de relocation à concurrence de la somme de 20.635,74 euros,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.) solidairement au paiement de la somme de 20.635,74 euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 novembre 2025, jusqu'à solde,

dit sans objet la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) tendant à voir déclarer PERSONNE2.) occupant sans droit ni titre et à voir fixer une indemnité d'occupation,

dit prématurée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) demandent à voir dire que PERSONNE2.) doit les tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à leur encontre dans le cadre du litige les opposant à la société anonyme SOCIETE1.) SA, et en déboute,

dit sans objet la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et de PERSONNE2.) tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl 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,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et de PERSONNE2.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat, et en déboute,

dit non fondée les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA de la somme de 500 euros de ce chef,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et de PERSONNE2.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et de PERSONNE2.) la somme de 350 euros de ce chef,

dit qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et d'PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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**