Texte pseudonymisé

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

Rép. n°248/26
du 20.01.2026
L-BAIL-513/20
L-BAIL-623/21

Audience publique du vingt 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-513/20)

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

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 gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour,

comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL,

et

1) la société anonyme SOCIETE2.) SA,

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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

et

2) PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Karine BICARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présentée.

II) (L-BAIL-623/21)

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour,

comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL,

et

la société anonyme SOCIETE2.) SA,

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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Karine BICARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présentée.

Faits

(I.) L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 25 août 2020 au greffe de la justice de paix de Luxembourg.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-513/20.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi 9 octobre 2020 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après six remises, l'affaire fut mise au rôle général.

Comme suite à la demande de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, du 5 septembre 2024, l'affaire fut réappelée à l'audience publique du 3 décembre 2024.

Après cinq nouvelles remises, l'affaire fixée péremptoirement fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi 12 décembre 2025, à 09.00 heures, salle JP 0.02 lors de laquelle Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions, tandis que la société anonyme SOCIETE2.) SA et PERSONNE1.) firent défauts.

(II.) L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 5 octobre 2021 au greffe de la justice de paix de Luxembourg.

Cette affaire fut inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-623/21.

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

Après une remise, l'affaire fut mise au rôle général.

Comme suite à la demande de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, du 5 septembre 2024, l'affaire fut réappelée à l'audience du 3 décembre 2024.

Après cinq nouvelles remises, l'affaire fixée péremptoirement fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi. 12 décembre 2025, à 09.00 heures, salle JP 0.02 lors de laquelle Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, fut entendu en ses moyens et conclusions, tandis que la société anonyme SOCIETE2.) SA fit défauts.

Sur ce, le tribunal prit les deux affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

<u>Exposé du litige</u>

Par requête déposée le 25 août 2020 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) SA et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 26.000 euros, au titre des arriérés de loyer, outre les intérêts avec majoration du taux d'intérêts de trois points.

Elle demande encore la condamnation solidaire, sinon in *solidum*, sinon chacune pour le tout des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enrôle sous le numéro L-BAIL-513/20 du rôle.
Par requête déposée le 5 octobre 2021 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la résiliation du contrat de bail conclu entre parties et pour voir ordonner le déguerpissement de la société anonyme SOCIETE2.) SA endéans un délai de 8 jours suivant le prononcé du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation de la société anonyme SOCIETE2.) SA au paiement de la somme de 1.500 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés par elle ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Cette affaire a été enrôle sous le numéro L-BAIL-623/21 du rôle.

Lors des débats à l'audience publique du 12 décembre 2025, Maître Karine BICARD, mandataire de la société anonyme SOCIETE2.) SA et de PERSONNE1.), ne s'est pas présentée pour conclure.

Personne ne s'est présenté à l'audience des plaidoiries pour défendre les intérêts de la société anonyme SOCIETE2.) SA et de PERSONNE1.).

La société anonyme SOCIETE2.) SA et PERSONNE1.) ayant comparu devant la justice de paix par la constitution d'avocat, le jugement sera rendu contradictoirement à leur égard, en application des articles 74, 76, 172 et 197 du nouveau code de procédure civile.

<u>Les moyens et prétentions</u>

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que suivant contrat de bail commercial oral conclu au mois de février 2019, avec effet au 1er mars 2019, elle aurait donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) SA, un immeuble commercial sis à ADRESSE5.), n° cadastral NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) ».

Elle soutient que depuis le mois de décembre 2019, la société anonyme SOCIETE2.) SA serait en défaut de paiement des loyers redus à hauteur de 3.250 euros par mois. Le non-paiement du loyer constituerait un motif légitime de résiliation du contrat de bail.

A l'audience des plaidoiries du 12 décembre 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyer à la somme de 110.500 euros pour couvrir la période allant du mois de décembre 2019 au mois de septembre 2022.

Elle explique encore qu'après le mois de septembre 2022, elle n'aurait plus été propriétaire des lieux loués, de sorte qu'elle renoncerait à sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Pour le surplus elle s'est rapporté aux requêtes introductives d'instance.

Appréciation

Au vu de la connexité entre celles-ci et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il échoit de prononcer la jonction entre les affaires inscrites sous les numéros L-BAIL-513/20 et L-BAIL-623/21 du rôle et de procéder par un seul et même jugement.

Les requêtes introduites par la partie requérante sont recevables pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. **Les arriérés de loyers**

Il est constant en cause pour résulter des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que suivant contrat de bail commercial oral avec effet au 1er mars 2019, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) SA, pour une durée indéterminée, un immeuble commercial sis à ADRESSE5.), n° cadastral NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3.250 euros.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) réclame au titre de sa première demande, le paiement des loyers pour les mois de décembre 2019 à octobre 2020 soit un montant de 26.000 euros, et au titre de sa seconde requête le paiement des loyers pour les mois de décembre 2019 à octobre 2021, soit la somme de 71.500 euros.

Au jour des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande à concurrence des loyers redus pour les mois de novembre 2021 à septembre 2022 inclus, pour porter sa demande à la somme totale de 110.500 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 échus depuis l'introduction de la demande en justice. 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.

Au vu des explications fournies par la partie requérante, des pièces versées et en l'absence de preuve de paiement concernant le montant réclamé, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de

110.500 euros (34 x 3.250) redû au titre des loyers pour les mois de décembre 2019 à septembre 2022 inclus.
Aux termes de sa requête introductive déposée le 25 août 2020, la société SOCIETE1.) demande la condamnation solidaire de la société anonyme SOCIETE2.) SA et de PERSONNE1.) au paiement des arriérés de loyers au motif que PERSONNE1.) serait administrateur-délégué et bénéficiaire économique de la société anonyme SOCIETE2.) SA, sinon en sa qualité de colocataire directe, sinon comme s'obligeant solidairement avec la société anonyme SOCIETE2.) SA en sa qualité de dirigeant et promoteur de ladite société.

Or, il est de principe que la solidarité ne se présume pas.

En l'espèce, il ne ressort d'aucun élément de la cause que PERSONNE1.) se serait engagé à quelque titre que soit aux côtés de la société anonyme SOCIETE2.) SA dans le cadre du contrat de bail commercial oral.

Il n'est dès lors pas établi que PERSONNE1.) serait colocataire des lieux loués ou qu'il se serait porté caution solidaire et indivisible des engagements de la société anonyme SOCIETE2.) SA.

La seule qualité de dirigeant ou d'administrateur délégué de PERSONNE1.) ne saurait à elle seule justifier une quelconque solidarité quant au paiement des arriérés de loyers actuellement réclamés.

Faute pour la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de la qualité de locataire, sinon de co-locataire de PERSONNE1.) ou toute autre qualité au titre de laquelle il serait tenu au paiement des arriérés de loyer, la demande est à déclarer non fondée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE1.).

Il y a partant lieu de condamner la société anonyme SOCIETE2.) SA au paiement de la somme de 110.500 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 26.000 euros à partir du 25 août 2020, jour de la demande en justice, sur la somme de 45.500 euros à partir du 5 octobre 2021, jour de la demande en justice, et sur la somme de 39.000 euros à partir du 12 décembre 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

2. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>Les frais d'avocat</u>

La société SOCIETE1.) demande l'allocation d'un montant de 1.500 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés par elle.

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).

A défaut de pièces justificatives (telle une note d'honoraires détaillée dûment acquittée), la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocats est à déclarer non fondée.

b) <u>L'indemnité de procédure</u>

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 1.500 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).

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

c) <u>L'exécution provisoire</u>

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.

d) <u>Les dépens</u>

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la société anonyme SOCIETE2.) SA, conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

ordonne la jonction des rôles inscrits sous les numéros L-BAIL-513/20 et L-BAIL-623/21,

reçoit les demandes en la forme,

les **dit** recevables,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de sa renonciation à la demande tendant à voir prononcer la résiliation du contrat de bail et à voir ordonner le déguerpissement des locataires,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de l'augmentation de sa demande,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE1.), et en déboute,

dit fondée la demande en paiement des arriérés de loyers en ce qu'elle est dirigée contre la société anonyme SOCIETE2.) SA,

partant, **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme de 110.500 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 26.000 euros à partir du 25 août 2020, jour de la demande en justice, sur la somme de 45.500 euros à partir du 5 octobre 2021, jour de la demande en justice, et sur la somme de 39.000 euros à partir du 12 décembre 2025, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration du troisième mois suivant le jour de la signification du présent jugement,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat, et en déboute,

dit partiellement fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl la somme 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,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA 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	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**