Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 319/26
Dossier no. L-BAIL-601/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 23 JANVIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par la société anonyme Schiltz & Schiltz SA, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Belkisa TRIMI, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

ET

1) **SOCIETE2.) SARL,** société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
2) **PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE3.),
3) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses, comparant par Maître Nour Elyakine HELLAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 25 juin 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 25 août 2025 à 09.00 heures, salle JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 décembre 2025, lors de laquelle Maître Belkisa TRIMI, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Nour Elyakine HELLAL comparut pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée le 25 juin 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 41.339,93 euros à titre d'arriérés de loyers impayés ainsi que la somme de 61.263,60 euros à titre d'indemnité de relocation, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties au plus tard le 16e jour après la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite encore la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à partir du premier jour du troisième mois qui suit la notification de la décision à intervenir, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que dans le cadre d'un contrat de bail (avec accord d'approvisionnement) signé entre parties en date du 16 septembre 2024, les parties défenderesses ont pris en location un immeuble d'habitation et de commerce situé à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « SOCIETE2.) ». Elle fait valoir que les locataires ont accumulé des arriérés de loyers à hauteur de 41.339,93 euros. Elle soutient que le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue un juste motif de résiliation du bail suivie du déguerpissement des locataires. Elle réclame également une indemnité de relocation de trois mois de loyers se chiffrant à (3 x 20.421,20 =) 61.263,60 euros sur base des stipulations contractuelles.

A l'audience des plaidoiries du 15 décembre 2025, la requérante verse un décompte actualisé en vertu duquel elle augmente la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers au montant total de 103.110,03 euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Les parties défenderesses ne contestent pas le non-paiement des loyers réclamés et elles donnent à considérer que la situation économique actuelle n'est pas favorable pour les restaurateurs. Elles expliquent que deux années auparavant, elles avaient déjà accumulé des arriérés qu'elles ont réussi à apurer d'un commun accord avec la requérante. Elles soutiennent qu'elles veulent payer les arriérés et elles s'opposent à la demande en résiliation du bail. Elles donnent encore à considérer que le décompte versé en cause ne comprend pas les remises contractuelles.

La requérante conteste que des remises contractuelles aient été convenues. Elle insiste sur la demande en résiliation du bail au vu de l'importance des arriérés et fait valoir qu'il ne s'agit pas de la première fois que les locataires n'arrivent pas à régler leurs loyers.

Motifs de la décision

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

Il résulte des pièces versées au dossier qu'en vertu d'un contrat de bail (avec clause d'approvisionnement) signé en date du 16 septembre 2024, ayant pris effet le 1er octobre 2024, la société SOCIETE1.) S.A. a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un immeuble d'habitation et de commerce situé à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « SOCIETE2.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé initial de 20.220,40 euros, payable le premier de chaque mois, s'élevant actuellement au montant mensuel de 20.622,- euros.

La demande en paiement des loyers

Au dernier stade des plaidoiries, la société SOCIETE1.) S.A. conclut à la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 103.110,03 euros à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de décembre 2025 inclus.

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

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

Les parties défenderesses restent en défaut de préciser quelles remises contractuelles auraient été omises dans le décompte versé en cause, de sorte que leur affirmation laisse d'être établie.

Au vu des pièces versées au dossier et des explications fournies à l'audience, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par la requérante pour le montant réclamé de 103.110,03 euros avec les intérêts légaux à compter du 15 décembre 2025, date de la demande actualisée en justice, jusqu'à solde.

Aux termes de l'article XIV) alinéa 2 du contrat de bail signé entre parties « *Toutes les clauses et conditions du présent contrat sont acceptées solidairement et indivisiblement par preneurs, 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.* »

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en condamnation solidaire des parties défenderesses au paiement du montant précité.

Au vu des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

La demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires

La société SOCIETE1.) S.A. conclut à la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires suivie du déguerpissement de ces derniers.

En vertu de l'article 1728 du code civil 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. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

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

L'article 1762-11 du code civil dispose encore qu'en cas de bail commercial, le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat en cas d'inexécution des obligations contractuelles par le preneur.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Novelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

En l'occurrence, il résulte du décompte versé en cause que depuis la conclusion du bail, les locataires n'ont pas payé les loyers de façon régulière et qu'actuellement ils redoivent plus que cinq mensualités.

Eu égard à l'importance des arriérés de loyers, le tribunal constate que les parties défenderesses ont manqué gravement à leurs obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs des locataires et la condamnation de ces derniers au déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

La demande en paiement d'une indemnité de relocation

La société SOCIETE1.) S.A. conclut à l'allocation d'une indemnité de relocation s'élevant à la somme de (3 x 20.421,20 =) 61.263,60 euros sur base des stipulations contractuelles.

En l'espèce, l'article XII) *in fine* du contrat de bail conclu dispose qu'« *En cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 3 (trois) mois de loyer, en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse.* »

L'article 1760 du code civil dispose qu'en cas de résiliation du bail par la faute du locataire, celui-ci reste tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Il appartient en principe au juge de fixer le point de départ de l'indemnité de relocation et d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à celle-ci.

Toutefois, les parties sont libres de prévoir les conséquences qui seront attachées à l'éventuelle violation d'une ou plusieurs obligations et de fixer conventionnellement l'indemnité de relocation.

Si les parties ont fixé forfaitairement le montant de l'indemnité de relocation, il y a lieu de s'en tenir aux dispositions contractuelles qui font la loi entre parties. 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 (TA 23 janvier 2007, n°103790 ; TAL 9 février 2016, n°173119).

Compte tenu de ces développements et au vu des stipulations contractuelles, la demande de la société SOCIETE1.) S.A. est à déclarer fondée pour le montant réclamé de (3 x 20.421,20 =) 61.263,60 euros avec les intérêts légaux à compter du 25 juin 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Tel qu'il a été retenu ci-avant, il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation solidaire des parties défenderesses au paiement du montant précité ainsi qu'à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cassation, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) S.A. est à déclarer fondée pour le montant de 450.- euros.

L'exécution provisoire

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. conclut à l'exécution provisoire du jugement.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

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

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.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner les parties défenderesses solidairement aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers,

dit la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à titre d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 103.110,03 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de **103.110,03 euros (cent trois mille cent dix euros et trois cents)** avec les intérêts légaux à compter du 15 décembre 2025, date de la demande actualisée en justice, jusqu'à solde,

résilie le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à **déguerpir des lieux loués** avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **dans un délai de 1 (un) mois à partir de la notification du présent jugement**,

au besoin, **autorise** la partie demanderesse à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation fondée à hauteur de 61.263,60 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de **61.263,60 euros (soixante-et-un mille deux cent soixante-trois euros et soixante cents)** avec les intérêts légaux à compter du 25 juin 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 450,- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de **450,- euros (quatre cent cinquante euros)** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Michèle HANSEN Sang DO THI