Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 406/26
L-BAIL-782/25

Audience publique extraordinaire du 29 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 Cécile MEYER, avocat, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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/ses gérant(s) actuellement en fonctions

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

parties défenderesses

sub 1) et sub 2), étant présent lors de l'audience du 8 janvier 2026, PERSONNE1.), étant le gérant de SOCIETE2.) SARL

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 2 septembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 octobre 2025, puis refixée au 8 janvier 2026.

A la prédite audience, Maître Cécile MEYER, en remplacement de 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 extraordinaire 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 2 septembre 2025, la société SOCIETE1.) SA (ci-après « la SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL 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 141.645,22 euros à titre d'arriérés et charges pour la période du mois de juin 2024 jusqu'au mois d'août 2025, 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 10 avril 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 28 mai 2008 existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses;

- partant, voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués sis à L-ADRESSE4.), dans le bloc D, située sur le site « ADRESSE5.) », 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 Brasserie 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 56.985,48 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 10 avril 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 janvier 2026 inclus, pour la porter à 184.759,49 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE2.) SARL 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 28 mai 2008 suivi de 3 avenants (26 juillet 2012, 31 juillet 2017 et 21 mars 2019), 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.) » et anciennement « ENSEIGNE2.) », pour la période du, moyennant paiement d'un loyer mensuel de base indexé de 6.972,09 euros HTVA et d'un montant de 40 euros par mois pour l'entretien des conduites de bière et l'installation de débit mise à leur disposition ainsi que d'une redevance mensuelle de 292,50 euros pour une concession de cabaretage volante.

La société SOCIETE1.) SA fait valoir que malgré une mise en demeure du 10 avril 2025, les locataires lui resteraient à l'heure actuelle redevables d'une somme de 184.759,49 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 56.985,48 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 et PERSONNE1.)

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) ont contesté les demandes adverses.

En premier lieu, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) soulèvenet que depuis l'année 2019, aucun décompte de charges précis avec les pièces justificatives ne leur avait été produit par la SOCIETE1.), de sorte à ce que les parties défenderesses seraient dans l'impossibilité d'apprécier le bien-fondé des charges locatives. En effet, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) soutiennent qu'ils auraient droit à une somme importante à titre de remboursement de charges locatives.

Ensuite, PERSONNE1.) conteste son engagement solidaire ensemble avec la société SOCIETE2.) SARL alors que son consentement aurait été vicié en l'absence d'un choix réel, en raison d'un déséquilibre contractuel, d'atteinte au

libre consentement et au vu du caractère excessif et disproportionné du risque financier engendré.

En troisième lieu, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) soulignent la situation financière précaire de leurs activités commerciales.

Ensuite, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) font état de l'absence de toute flexibilité de la SOCIETE1.) pendant l'épidémie de la COVID-19.

En cinquième lieu, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) tiennent à faire état de l'augmentation conséquente des charges opérationnelles de leur établissement, de sorte à ce que leur situation financière serait très délicate.

Ensuite, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) font état d'un loyer surfait en cause alors que le bien loué aurait été livré en l'état brut nécessitant des investissements conséquents à charge des locataires pour rendre les lieux exploitables. Dans ce cadre, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) concluent à une réduction du loyer applicable en cause.

L'indemnité de relocation contractuelle sollicitée par la SOCIETE1.) est ensuite mise en cause par la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) en raison, une fois de plus, d'un déséquilibre contractuel.

Enfin, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) font état de deux paiements en faveur de la SOCIETE1.) de 28.507,66 euros et de 121.492,34 euros. Ces paiements réduiraient considérablement le paiement redû par les parties défenderesses.

En tenant compte de l'ancienneté du bail (18 ans) et de la charge locative à réduire (remboursement probable des charges, réduction du loyer et imputation de paiements importants), la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) concluent à voir déclarer les demandes de la SOCIETE1.) tendant à la résiliation du contrat de bail, tendant à leur déguerpissement et tendant au paiement d'une indemnité de relocation non-fondées.

La SOCIETE1.)

La SOCIETE1.) conteste l'intégralité des arguments et des demandes de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) et conclut à les voir déclarer non-fondées.

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 28 mai 2008, que PERSONNE1.)

s’est engagé « *à titre personnel, solidairement et indivisiblement* » ensemble avec la société SOCIETE2.) SARL.

PERSONNE1.) demande à être déchargé de son engagement solidaire sur base de l’argumentaire suivant :

« (fichier) »

Cette argumentation est contestée par la SOCIETE1.).

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la moindre preuve quant aux arguments avancés.

Le contrat de sous-location conclu le 28 mai 2008 a encore fait l’objet de trois avenants, à savoir le 26 juillet 2012, le 31 juillet 2017 et le 21 mars 2019. La clause de solidarité n’a pas été modifiée lors de ces trois modifications contractuelles.

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.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) contestent le quantum du loyer mensuel redû en raison des investissements nécessaires de la part des locataires pour rendre les lieux exploitables.

Conformément à ce qui précède, les trois avenants conclus en cause n’ont pas été signés pour réduire le loyer redû par les locataires en raison de leurs investissements. PERSONNE1.) ne verse encore aucune pièce probante à la base de ses prétentions.

Il en résulte que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver pour quels motifs le loyer fixé entre parties serait à réduire. Sa demande afférente est partante à déclarer **non fondée**.

Les contrats faisant la loi entre parties, le Tribunal retient que le loyer actuellement redû par la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) est à fixer actuellement à 6.972,09 euros HTVA.

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 janvier 2026 inclus est à déclarer **fondée** dans son principe.

Le décompte actuellement versé par la société SOCIETE1.) SA reprend cependant les loyers, les avances sur charges, les charges accessoires (entretien lignes de bière et cabaretage) et les décomptes pour charges.

A ce titre, il y a lieu de rappeler que le bailleur ne peut mettre à charge de son locataire que les charges locatives effectivement déboursées dans son intérêt.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) contestent les charges locatives comptabilisées par la société SOCIETE1.) SA et prétendent avoir droit à un remboursement conséquent de charges avances mais non déboursées par le bailleur. Les parties défenderesses concluent à la production par leur bailleur des décomptes pour charges et des pièces justificatives depuis les exercices 2019.

Le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de prouver que les décomptes pour charges afférents, pièces justificatives inclus, ont été produits à la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. CA, 19 octobre 1977, P. 24, 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. CA, 5 novembre 2003, n° 26.588).

En l'espèce, il y a lieu **d'enjoindre** à la société SOCIETE1.) SA de produire les pièces justificatives relatives aux décomptes pour charges pour les exercices 2019 à 2024.

En vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

En vertu de la disposition précitée, un non-paiement du loyer peut, selon les circonstances, constituer un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail. Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Le juge peut ainsi tenir compte dans son appréciation de faits survenus en cours d'instance, tel un règlement d'arriérés de loyers (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Novelles, Les baux en général, t. I, n° 390).

Au vu de l'ancienneté du contrat de bail (18 ans), la décision du Tribunal quant à la gravité de la faute dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) pouvant l'amener à prononcer une résiliation du contrat de bail, le déguerpissement des parties défenderesses et le paiement par celles-ci de l'indemnité de relocation conventionnelle, dépendra de la question du principe et du quantum du remboursement des charges locatives, respectivement du redû des parties défenderesses.

Ainsi, les demandes de la société SOCIETE1.) SA tendant à la résiliation du contrat de bail, au déguerpissement des lieux, à la condamnation à l'indemnité de relocation, à la condamnation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et la question des frais sont à réserver.

Il en est de même des paiements invoqués par la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), les parties au litige étant invitées à clarifier ce point pour l'audience de continuation des débats.

Le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire conformément à l'article 115 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 à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL et de PERSONNE1.),

déclare la demande recevable en la forme ;

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

dit non-fondée la demande de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) en réduction du loyer ;

dit que l'engament solidaire de PERSONNE1.) ensemble avec la société SOCIETE2.) SARL est applicable en cause ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges dans son principe ;

fait droit à la demande de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) quant à la production des décomptes et des pièces justificatives relatives aux décomptes pour charges pour les exercices 2019 à 2024 ;

partant, **enjoint** à la société SOCIETE1.) SA de produire les décomptes pour charges et les pièces justificatives relatives auxdits décomptes pour charges pour les exercices 2019 à 2024 ;

accorde à la société SOCIETE1.) SA jusqu'au 1er avril 2026 pour justifier au greffe du Tribunal de céans de la production des pièces susvisées ;

refixe l'affaire à l'audience du jeudi 16 avril 2026, à 9.00 heures, salle JP 0.15. aux fins de conclusions des parties quant à la fixation pour plaidoiries à une audience ultérieure ;

réserve les demandes de la société SOCIETE1.) SA tendant à la résiliation du contrat de bail, au déguerpissement des lieux, à la condamnation à l'indemnité de relocation, à la condamnation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et la question des frais ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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