Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1104/26
du 13.03.2026
L-BAIL-802/24

Audience publique du treize mars 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 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 Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE1.)**,

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

ayant initialement comparu par Maître Philippe STROESSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, faisant défaut par la suite à l'audience du mardi 3 février 2026,

2**) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL**,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse

déclarée en état de faillite suivant jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 10 mars 2025, comparant à l'audience par sa curatrice Maître Vanessa FOBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) **PERSONNE2.)**,

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Bakhta TAHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 novembre 2024 et le 15 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 décembre 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après six remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 février 2026 à 9 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, Maître Vanessa FOBER, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, et Maître Bakhta TAHAR, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) furent entendus en leurs moyens et conclusions, tandis que PERSONNE1.) fit défaut.

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

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 2 novembre 2021, la société anonyme SOCIETE1.) (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 2.502,38 euros htva, payable par mois et par anticipation.

Le contrat de bail fut conclu pour une période allant du 15 octobre 2021 au 30 septembre 2025, reconductible tacitement pour une nouvelle période de trois ans avec précision qu'il prendra définitivement fin le 30 septembre 2028.

Par deux requêtes déposées les 6 novembre 2024 et 15 novembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.), de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour voir condamner la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement, sinon *in solidum*, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de

- la somme de 15.366,05 euros, outre les intérêts, au titre des arriérés de loyers pour la période allant du mois d'octobre 2023 au mois de novembre 2024,
- la somme de 18.947,94 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 à voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La SOCIETE1.) demande enfin à voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE2.) et la condamnation solidaire, sinon *in solidum* de la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros ainsi qu'au frais et dépens de l'instance.

Suivant jugement rendu le 10 mars 2025, la société SOCIETE2.) a été déclaré en état de faillite.

PERSONNE1.) ayant initialement comparu par mandataire, n'a plus comparu à l'audience du 3 février 2026.

En application de l'article 76 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) fait valoir que depuis le mois d'octobre 2023, la société SOCIETE2.) serait en défaut de paiement du loyer et de la location de la licence de cabaretage.

Elle expose que le montant des arriérés s'élèverait à un montant total de 15.366,05 euros et que malgré une mise en demeure lui adressée en date du 14 juin 2024 elle ne se serait pas exécutée, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La SOCIETE1.) demande encore à voir prononcer la résiliation de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en application de l'article 1728 du code civil, à voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) et le paiement d'une indemnité de relocation d'un montant de 18.947,94 euros en application de l'article 18 des conditions générales de l'accord de bail et correspondant à six mois de loyer.

Elle indique enfin que sa demande en déclaration de jugement commun est dirigée contre PERSONNE2.) en sa qualité de caution solidaire et indivisible de toutes les clauses de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons.

A l'audience des plaidoiries du 3 février 2026, la SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers à la somme totale de 54.262,45 euros.

Elle a demandé la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 54.262,45 euros, outre les intérêts.
Au vu de la mise en faillite de la société SOCIETE2.) suivant jugement rendu le 10 mars 2025, elle a demandé à voir fixer la créance à l'égard de cette dernière à la somme de 48.835,95 euros au titre des arriérés redus jusqu'au jour de la faillite et de l'indemnité de relocation.

Elle demande encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum* de la société SOCIETE2.) avec PERSONNE1.) au paiement des loyers et charges dus depuis le mois d'avril 2025, soit la somme de 39.740,46 euros.

La société SOCIETE2.) conteste la demande tant dans son principe que dans son quantum.

Elle expose qu'au mois d'octobre 2023 elle aurait cédé le fonds de commerce et du bail à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl qui aurait alors exploité le café. A partir du mois d'octobre 2023, le locataire était dès lors la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl.

Elle soutient encore que la SOCIETE1.) aurait été informé de la cession du fonds de commerce et de la cession du bail à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl et qu'elle aurait accepté cette cession étant donné qu'elle aurait accepté les loyers payés par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl. La cession de bail serait dès lors valable et opposable à la SOCIETE1.). A tout le moins, l'acceptation des loyers vaudrait reconnaissance implicite de la cession de bail.

En tout état de cause, elle ne s'oppose pas à la résiliation du contrat bail tout en indiquant que le contrat de bail conclu entre la SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) aurait pris fin le 1er octobre 2023, sinon à titre subsidiaire au jour de la faillite, à savoir le 10 mars 2025. Il ne saurait y avoir une reconduction du contrat de bail en raison de la faillite de la société SOCIETE2.).

Elle indique enfin ne pas disposer des clés alors que celles-ci auraient été remises à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, qui aurait elle-même entretemps quitté les lieux loués. Par conséquent, elle ne serait pas en mesure de procéder à une remise des clés.

La société SOCIETE2.) conteste l'ensemble des montants réclamés par la SOCIETE1.). Elle fait valoir qu'elle ne redevrait plus aucuns arriérés à la SOCIETE1.) motif pris que le retard de paiement accusé moment de la cession de fonds de commerce aurait été entièrement apuré. Les montants actuellement réclamés par la SOCIETE1.) seraient redus par le nouveau locataire suite à la cession du bail, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl.

PERSONNE2.) se rallie aux conclusions de la société SOCIETE2.) en exposant que le contrat de bail aurait cédé à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl. Cette cession de bail serait valablement intervenue alors que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl

aurait, depuis le mois de novembre 2023, établi son siège social à l'adresse des lieux loués et que ce serait elle qui aurait procédé au paiement du loyer depuis le mois d'octobre 2023. En acceptant les loyers payés par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, la SOCIETE1.) aurait nécessairement et implicitement accepté la cession de bail.

Il fait encore valoir que la SOCIETE1.) avait nécessairement connaissance de cette cession de bail et qu'elle aurait accepté celle-ci en acceptant le paiement des loyers. De plus, la requête introductive d'instance indiquerait clairement une adresse différente de celle des lieux loués comme siège social de la société SOCIETE2.), ce qui démontrerait à suffisance que la SOCIETE1.) avait connaissance du fait que la société SOCIETE2.) n'exploitait plus les lieux loués et avait cédé son bail à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl.
Il explique enfin que le dépositaire SOCIETE4.) aurait adressé ses factures à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, de sorte que la SOCIETE1.) ne pouvait pas ignorer l'existence de la cession.

PERSONNE2.) conteste l'ensemble des courriers lui adressés par la SOCIETE1.) pour ne pas avoir été envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception ainsi que l'ensemble des montants dont le paiement est actuellement réclamé par la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) ne conteste pas qu'elle était au courant de l'existence de négociations en vue d'une éventuelle cession du fonds de commerce et du contrat de bail. Toutefois la cession ne lui serait pas opposable motif pris qu'elle n'aurait pas été réalisée conformément aux dispositions de l'article 1762-6 du code civil et aux conditions générales alors qu'aucune autorisation écrite préalable n'aurait été donné par la SOCIETE1.). De plus, elle n'aurait jamais été formellement informée de cette cession. La cession n'aurait dès lors pas été faite en bonne et due forme.

En ce qui concerne l'adresse du siège social de la société SOCIETE2.) figurant dans la requête introductive, la SOCIETE1.) indique qu'elle aurait repris l'adresse mentionnée dans le contrat avant de s'apercevoir que celle-ci était erronée et avait changé depuis la conclusion du contrat de bail. Il s'agirait dès lors d'une simple erreur matérielle qui ne saurait être interprétée comme une quelconque acceptation de la cession du contrat de bail dans son chef.

Elle expose encore que le fait que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl ait procédé au paiement de deux loyers seraient sans incidence. En ce qui concerne le dépositaire SOCIETE4.), ces relations seraient distinctes de celles de la SOCIETE1.).

En tout état de cause, elle donne à considérer que même en cas de cession valable du contrat de bail, elle n'aurait jamais déchargé la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) de leurs obligations, de sorte qu'elles resteraient solidairement tenues des obligations découlant du contrat de bail.

La SOCIETE1.) s'oppose à voir retenir comme date de fin du contrat de bail la date de la cession ou encore la date de la mise en faillite de la société SOCIETE2.) motif pris que la faillite n'aurait pas mis fin au contrat de bail et que le contrat se serait, à défaut d'une résiliation en bonne et due forme, renouvelé tacitement conformément aux dispositions contractuelles.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail commercial, est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

1. La demande en déclaration de jugement commun

La SOCIETE1.) demande à voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE2.).

Il n'est pas contesté que l'engagement de PERSONNE2.) est celui d'une caution et non d'un locataire et qu'il n'est convoqué que pour voir déclarer le jugement commun à son encontre.

L'article 3.3 du nouveau code de procédure civile donne compétence au juge de paix notamment pour *«les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles»*.

Selon l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ledit article étant également applicable aux baux commerciaux), la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3.3 du nouveau code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre. Il convient de rappeler que le mode de saisine ordinaire du juge de paix est la citation par huissier.

Pour que la demande de déclaration de jugement commun soit recevable, il faut l'introduire devant le tribunal qui est compétent *ratione materiae* à l'égard du tiers ainsi assigné (Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, T.2, verbo Intervention, page 141, n° 67) et conformément au mode de saisine prévu en la matière.

Le juge de paix statuant en matière de bail à loyer est ainsi incompétent pour connaître de la demande en déclaration de jugement commun dirigée contre un tiers ne tombant pas dans le champ d'application de l'article 3-3 précité (Marianne HARLES : Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, page 391, n° 218, Pas. 31).

Le tribunal de céans est partant incompétent pour connaître de la demande en déclaration de jugement commun dirigée à l'encontre de PERSONNE2.).

Afin de pouvoir toiser la question de la résiliation du contrat de bail et de déterminer qui est redevable des arriérés de loyers réclamés par la SOCIETE5.), il convient, dans un premier temps, d'analyser s'il y a eu cession de bail.

2. La cession de bail/qualité de locataire de SOCIETE6.)

En l'espèce, la société SOCIETE2.) et PERSONNE2.) soutiennent que le contrat de bail a été valablement cédé à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl. La SOCIETE1.) ne l'aurait pas ignoré et aurait accepté la cession de bail.

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.), 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, le 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.

Il y a encore lieu de rappeler que la cession de bail est une cession de créance. Le preneur-cédant transmet au cessionnaire les droits dont il est titulaire en vertu du bail. Du fait que le bail est un contrat synallagmatique, la cession de bail n'emporte que la cession des créances nées du bail et n'entraîne en principe pas la cession des dettes nées de celui-ci. Le preneur-cédant reste donc tenu des obligations du bail (Y. Merchiers, Le bail en général, n° 440 et 456 ; La Haye et Vankerckhove, Le louage des choses, n° 259).

Il n'en va autrement que si le bailleur a formellement déchargé le preneur primitif de ses obligations et reconnu le cessionnaire comme seul locataire.

La cession de bail est valable par le seul consentement entre le cédant et le cessionnaire. Il suffit pour qu'elle soit parfaite que le cédant et le cessionnaire aient échangé leurs consentements. L'écrit qui peut être exigé ne l'est donc pas *ad validitatem* mais *ad probationem.*

La cession du bail n'est opposable au bailleur cédé qu'à partir du moment où elle lui a été notifiée ou été reconnue par lui. La notification n'est soumise à aucune exigence de forme. Elle peut se faire par simple lettre, voire même oralement, sous réserve bien entendu de difficultés de preuve. La reconnaissance implicite mais certaine par le bailleur de l'existence de la cession le prive du droit de contester son existence. Tant que la cession de bail n'est pas opposable au bailleur, celui-ci peut se comporter comme si elle n'existait pas (Yvette MERCHIERS : Les baux, le bail en général, n° 467).

Ainsi, pour être opposable au bailleur-cédé, la cession de bail, comme toute cession de contrat, est soumise au formalisme de l'article 1690 du code civil, étant précisé que l'accomplissement des formalités de cet article devient inutile pour rendre la cession opposable au bailleur si celui-ci en a eu connaissance et l'a acceptée sans équivoque. A cet effet, la connaissance du bailleur doit être certaine et porter tant sur l'existence de l'acte que sur la réalité de la cession.

Il n'en demeure pas moins que la simple connaissance d'une cession de bail par la partie cédée, à la supposer établie, n'a pas pour effet de la lui rendre opposable.

Par ailleurs, le simple fait que le bailleur ait accepté que le loyer soit payé par le cessionnaire n'est pas de nature à rapporter la preuve de la connaissance et de l'acceptation de la cession de bail par le propriétaire (M. Harles, Le bail à loyer, Pas. 31, n° 208 ; TAL 26 novembre 2013, n° 153738).

En cas de contestation sur la réalité de 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, en l'espèce la société SOCIETE2.) et PERSONNE2.).

En l'espèce, il est constant en cause qu'aucun acte de cession n'est versé en cause, ni aucune autre pièce permettant d'attester de la réalité de la cession du fonds de commerce et du contrat de bail.

De manière générale, le tribunal relève qu'aucune pièce relative à la prétendue cession du contrat de bail et d fonds de commerce n'est versée en cause, de sorte que la preuve de la notification préalable du projet de cession de fonds de commerce à la SOCIETE1.) fait également défaut.

En l'absence d'une notification du projet de cession de fonds de commerce valable à la SOCIETE1.), la cession ne saurait être opposable à la SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.) et PERSONNE2.) se prévalent de la circonstance que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl s'est acquittée du paiement du loyer depuis le mois d'octobre 2023.

Le paiement du loyer doit être fait par le preneur, mais l'article 1728 du code civil n'a pas dérogé sur ce point aux principes de droit commun en matière de paiement, et le prix peut être acquitté soit par un tiers agissant au nom du débiteur ou le recevoir par un tiers qui n'y est pas intéressé agissant en son propre nom (Jurisclasseur Bail à Loyer > Fasc. 240 : SOCIETE7.). – Locations régies par le droit commun du louage (Code civil). – Obligations du locataire : paiement du loyer et des sommes accessoires > I. - Modalités du paiement > 1° Personnes qui doivent le faire).

Comme tout paiement d'obligations non *intuitu personae*, le loyer peut être réglé par un mandataire ou par un tiers intéressé même par un tiers non intéressé qui n'en sera jamais pour autant légalement subrogé dans les droits du créancier (article 1236 du code civil) et dont le paiement ne lui confère donc point qualité de locataire (Les Novelles, Le louage de choses, Les baux en général, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 102, page 62). Quiconque, en effet, peut payer les dettes d'autrui.

Or, le simple fait que le bailleur ait accepté que le loyer soit payé par le cessionnaire n'est pas de nature à rapporter la preuve de la connaissance et de l'acceptation de la cession de bail par le propriétaire (M. Harles, Le bail à loyer, Pas. 31, n° 208 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 26 novembre 2013, n° 153738).
PERSONNE2.) se prévaut ensuite du fait que la SOCIETE1.) aurait déposé deux requêtes introductives d'instance, une première indiquant comme adresse du siège social de la société SOCIETE2.) « L-ADRESSE2.) », adresse privée de PERSONNE1.), et une seconde requête mentionnant comme adresse « L-ADRESSE3.) », correspondant au lieu d'exploitation du café donné en location par la SOCIETE1.).

Il déduit de cette divergence d'adresse une connaissance et une acceptation de la part de la SOCIETE1.) de la cession de bail au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl.

Le tribunal ne saurait suivre ce raisonnement alors que l'adresse « L-ADRESSE2.) » est celle figurant dans le contrat de bail et qu'il ne saurait être déduire de l'utilisation de cette adresse une acceptation dans le chef de la SOCIETE1.) d'une cession de bail. Il s'agit là au contraire d'une simple erreur matérielle qui a été rectifiée par l'indication d'une nouvelle adresse dans la seconde requête et de la convocation de la société SOCIETE2.) à cette nouvelle adresse.

A ce titre, le tribunal tient encore à souligner que le fait que tant la société SOCIETE2.) que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl aient toutes les deux établi leur siège social à l'adresse des lieux loués ne porte pas à conséquence quant à une éventuelle acceptation de la cession de bail dans le chef de la SOCIETE1.). En effet, il n'est pas inhabituel que deux sociétés établissent leur siège social en une même adresse.

Enfin, en ce qui concerne les factures émises par le dépositaire SOCIETE4.), il y a lieu de rappeler qu'en matière de paiement, et le prix peut être acquitté soit par un tiers agissant au nom du débiteur ou le recevoir par un tiers qui n'y est pas intéressé agissant en son propre nom. Par conséquent, cet argument est sans incidence sur la question de l'opposabilité de la cession à la SOCIETE1.).

Aucun autre élément de la cause ne permet au tribunal d'établir d'une part la connaissance, dans le chef de la SOCIETE1.) de la cession de bail, et d'autre part une acceptation de cette cession.

Il ressort de l'ensemble des développements antérieurs que la société SOCIETE2.) et PERSONNE2.) restent en défaut de rapporter la preuve de la cession de bail, de la notification de ladite cession et de l'acceptation par la SOCIETE1.) de ladite cession, de sorte que leurs moyens sont à rejeter.

Au vu des développements qui précèdent, la société SOCIETE2.) est toujours à considérer comme locataire conformément aux termes de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en

boissons conclu en date du 2 novembre 2021 et reste tenue au respect de l'ensemble des obligations découlant dudit contrat.

3. La résiliation

La SOCIETE1.) demande à voir prononcer la résiliation judiciaire de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement du 2 novembre 2021.

De prime abord, le tribunal rappelle que la faillite ne met pas fin au bail mais qu'il appartient aux parties (soit au bailleur, soit au curateur) de résilier le contrat.
A défaut de résiliation, il y a donc lieu de retenir que le bail est toujours en cours.

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) ne s'est pas opposée à la résiliation du contrat de bail et n'a versé aucune preuve de paiement des loyers en souffrance.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Un délai au déguerpissement de 40 jours est à accorder à la société SOCIETE2.).

4. Les arriérés de loyers

Il est constant en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 2 novembre 2021 la SOCIETE1.) a donné en sous-location à la société à é 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 2.502,38 euros htva, payable par mois et par anticipation.

Il résulte encore des termes dudit contrat de bail que 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 tenue au paiement des arriérés de loyers éventuellement en souffrance.

Aux termes de sa requête introductive d'instance, la SOCIETE1.) réclame le paiement de la somme de 15.366,05 euros à titre de loyer pour la période allant du mois d'octobre 2023 au mois de novembre 2024.

Lors des plaidoiries, elle a augmenté sa demande à concurrence des loyers échus depuis le dépôt de la requête introductive pour la porter à la somme de 69.628,50 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, la société SOCIETE2.) conteste les montants réclamés motifs pris qu'elle ne serait plus locataire des lieux loués depuis le mois d'octobre 2023 suite à la cession du contrat de bail à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl.

Or, il résulte des développements qui précèdent, que la cession du contrat de bail n'est pas opposable à la SOCIETE1.), de sorte que la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) restent tenue de l'ensemble des obligations découlant du contrat de bail et donc au paiement du loyer.

Par conséquent, la demande de la SOCIETE1.) dès lors à déclarer fondée à concurrence de la somme de 69.628,50 euros.

En application de l'article 12, alinéa 2 du contrat de bail, la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) sont tenues solidairement des engagements résultant dudit contrat.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 69.628,50 euros avec les intérêts légaux sur la somme de 15.366,05 euros à partir du 15 novembre 2024, jour de la demande en justice, et sur la somme de 54.262,45 euros à partir du 3 février 2026, jour de l'augmentation de la demande, à chaque fois jusqu'à solde.

En ce qui concerne la société SOCIETE2.), il y a lieu de tenir compte de l'incidence de la faillite de celle-ci.

A ce titre, il y a lieu de rappeler qu'en ce qui concerne les dettes antérieures au jugement de déclaration de faillite le juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contracté avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal de commerce pour requérir de lui l'admission de sa créance au passif de la faillite (Cour d'appel, 21.02.1979, Pas. 24, p. 270 Tribunal d'arrondissement de

et à Luxembourg 6 mai 2003, n° 79321Cour d'appel de Bruxelles, 22 février 1963, Pas. B. 1963. II. 274, Cour 21 février 1979, 21 février 1979, P. 24, p. 270).

Le tribunal de céans, qui ne peut décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, doit se limiter, après avoir arrêté la créance, à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal compétent pour requérir de lui l'admission de sa créance au passif de la faillite.

Il convient de fixer à la somme de 29.888,01 euros (arriérés de loyer redus pour les mois d'octobre 2023 jusqu'au 10 mars 2025) la créance de la SOCIETE1.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.).
En ce qui concerne les dettes postérieures au jugement de déclaration de faillite, il échet de relever que le titulaire d'une créance de la masse peut exercer et exécuter ses droits individuels contre la masse sans qu'il n'ait besoin de passer par une déclaration de créance.

Les créanciers « de » la masse conservent donc le droit d'agir. Ils peuvent non seulement agir contre la masse, mais ayant obtenu sa condamnation, ils peuvent exécuter celle-ci sur les biens de la masse.

Il y a partant lieu de condamner Maître Vanessa FOBER, *ès-qualités* de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.), à concurrence du montant de 39.740,46 euros avec les intérêts légaux à partir du 3 février 2026, jour de la demande en justice, le tout jusqu'à solde, au titre des loyers échus depuis le 1er avril 2025.

5. L'indemnité de relocation

Aux termes de la requête, la SOCIETE1.) réclame une indemnité de relocation à hauteur de 18.947,94 euros, correspondant à six mois de loyers, telle que prévue au contrat, outre les intérêts.

Les parties défenderesses contestent la demande tant en son principe qu'en son quantum.
L'article 18 des conditions générales régissant les relations contractuelles entre parties, lesquelles sont revêtues des signatures des parties à la fin du texte, et de leurs paraphes à chaque page, stipule qu' « une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due » en cas de résiliation du contrat, si le preneur « est en retard dans ses paiements à la Brasserie, de même que s'il ne respecte pas l'un quelconque de ses engagements ».

Destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai requis pour trouver un nouveau preneur, l'indemnité de relocation est prévue à l'article 1760 du code civil aux termes duquel, 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.

La clause qui, comme en l'espèce, a pour objet de fixer de manière forfaitaire les dommages et intérêts dus par le preneur aux torts duquel le bail a été résilié est licite et doit être respectée dans les limites des prescriptions des articles 1152 et 1231 du code civil, relatifs au pouvoir de révision judicaire de la clause pénale.

La révision de l'évaluation contractuelle de l'indemnité de relocation est subordonnée comme toute révision de clause pénale à l'écart manifestement excessif, autrement dit, à la

disproportion entre le préjudice prévisible au moment de la conclusion du contrat et le préjudice réellement subi.

La clause qui, comme en l'espèce prévoit l'allocation au bailleur d'une indemnité de relocation forfaitaire correspondant à six mois de loyer n'est pas en elle-même excessive au regard des conditions édictées à l'article 1152 du code civil puisqu'elle correspond au délai de préavis qui est d'usage en matière commerciale.

Cependant, il n'en demeure pas moins que l'indemnité de relocation n'est due que si, à la suite de la résiliation du contrat de bail, l'immeuble n'est pas reloué (Y. Merchiers, Le bail en général, éd. Larcier, 1997, n° 551).

En effet, l'allocation de l'indemnité de relocation suppose que le bailleur ait subi un dommage consistant dans l'inoccupation des lieux.

Tant que le dommage n'est pas établi ou s'il est établi que le bailleur n'a subi aucun dommage, ce dernier n'a pas droit à l'indemnité de relocation.

Ce principe vaut même lorsqu'une indemnité de relocation est stipulée dans le contrat et que son montant est déterminé (B. Louveaux, Le droit du bail, régime général, éd. De Boeck, 1993, n° 614).

Pour le bailleur, l'évaluation conventionnelle de l'indemnité de relocation présente l'avantage de le dispenser de la preuve que l'indemnité réclamée correspond au préjudice réellement subi : son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement conventionnel (Les Novelles, droit civil, tome VI, Le louage de chose, éd. Larcier, 2000, n° 409).

En revanche, l'évaluation conventionnelle de l'indemnité d'occupation, ne dispense pas le bailleur d'établir l'existence même d'un préjudice consistant dans l'inoccupation des lieux.

En l'état actuel de la procédure, on ne saurait exclure que l'objet du bail puisse être reloué dès la libération des lieux par les preneurs actuels.

Tendant à la réparation d'un dommage futur, non établi à l'heure actuelle et qui ne saurait être considéré comme la prolongation nécessaire de la situation actuelle, la demande de paiement d'une indemnité de relocation est prématurée de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

6. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

La SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 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).

La SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

b) <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, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

c) <u>Les dépens</u>

Les frais et dépens sont à mettre à charge des parties défenderesses, 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,

reçoit la demande en la forme,

se déclare incompétent pour connaître de la demande en déclaration de jugement commun dirigée contre PERSONNE2.),

déclare la demande dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.) recevable,

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

déclare résilié l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 2 novembre 2021,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai **de 40 (quarante) jours** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de leur chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement d'arriérés de loyers,

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 69.628,50 euros avec les intérêts légaux sur la somme de 15.366,05 euros à partir du 15 novembre 2024, jour de la demande en justice, et sur la somme de 54.262,45 euros à partir du 3 février 2026, jour de l'augmentation de la demande, à chaque fois jusqu'à solde,

fixe la créance de la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'encontre de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl au montant 29.888,01 euros,

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite, la société anonyme SOCIETE1.) SA aura à se pourvoir devant qui de droit,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) à concurrence du montant de 39.740,46 euros au titre des loyers échus depuis le 1er avril 2025,

condamne Maître Vanessa FOBER, *ès-qualités* de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 39.740,46 euros avec les intérêts légaux à partir du 3 février 2026, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit irrecevable la demande en allocation d'une indemnité de relocation pour être prématurée et en déboute,

non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) et Maître Vanessa FOBER, *ès-qualités* de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, 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