Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1105/26
du 13.03.2026
L-BAIL-162/21

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

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, déclarée en état de faillite suivant jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 8 février 2021, clôturée le 31 octobre 2022,

partie défenderesse

ne comparant pas à l'audience,

et

2) **PERSONNE1.)**,

demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Julie MALAINHO, avocat, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 mars 2021 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 vendredi, 14 mai 2021 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises pour contrôle, l'affaire fut mise au rôle général lors de l'audience du lundi 5 octobre 2021 à 9 heures, salle JP 0.15.

Comme suite à la demande de Maître Jean KAUFFMAN du 15 septembre 2025, l'affaire fût reproduite à l'audience publique du mardi 18 novembre 2025 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux nouvelles remises, l'affaire utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 13 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, et Maître Julie MALAINHO, avocat, se présentant pour PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens et conclusions, tandis que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL 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 5 novembre 2015 avec effet au 1er décembre 2015, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la SOCIETE1.)) a donné en sous-location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE2.)) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.080 euros, payable par mois et par anticipation.

Le contrat de bail fut conclu pour une période allant du 1er décembre 2015 au 30 novembre 2018, reconductible tacitement pour une nouvelle période de trois ans.

Suivant un premier avenant à l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 11 décembre 2017, PERSONNE1.), devenue gérante unique de la société SOCIETE2.) s'est engagée personnellement et solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.) des engagements découlant de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 5 novembre 2015

Par requête déposée le 16 mars 2021 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) et de PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de

- la somme de 14.030,79 euros, outre les intérêts, au titre des arriérés de loyers pour la période allant du mois de mars 2020 au mois mars 2021,
- la somme de 8.190,42 euros, outre les intérêts, au titre d'indemnité de relocation.

Elle demande encore à voir déclarer résilié l'accord de sous-bail et d'approvisionnement et pour voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La SOCIETE1.) sollicite enfin la condamnation de la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement d'une indemnité de procédure de 600 euros ainsi qu'au frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 13 février 2026, la SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ont déclaré avoir trouvé l'accord dont elles demandent acte.

Appréciation

Au vu de l'accort trouvé entre la SOCIETE1.) et PERSONNE1.) et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de prononcer la disjonction des demandes introduites contre PERSONNE1.) de celle introduites contre la société SOCIETE2.) et de mettre la cause introduite contre la société SOCIETE2.) au rôle général.

En ce qui concerne la demande dirigée contre PERSONNE1.), il échet d'acter l'accord entre parties mettant fin à l'instance pendante, à savoir de

- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 12.874,39 euros avec les intérêts légaux à partir du 16 mars 2021, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- donner acte à la SOCIETE1.) de ce qu'elle marque son accord à ce que la créance de 12.874,39 euros soit apurée par des paiements mensuels de 150 euros de mars 2026 à août 2026 inclus et par des paiements mensuels de 400 euros à partir du mois de septembre 2026, jusqu'à solde, étant entendu que les paiements doivent se faire pour le 15 de chaque mois au plus tard,
- dire que les paiements s'imputeront par priorité sur les intérêts et ensuite sur le principal conformément aux règles prévues par le code civil,
- donner acte à la SOCIETE1.) qu'elle est d'accord à ne pas exécuter le jugement à intervenir aussi longtemps que le plan de paiement est respecté par PERSONNE1.),
- dire qu'en cas de défaillance lors d'une des échéances à venir, la SOCIETE1.) est en droit de procéder à l'exécution du jugement dans l'intégralité des montants redus à ce moment.

Les demandes accessoires

a) L'indemnité de procédure

La SOCIETE1.) sollicite aux termes de sa requête introductive d'instance l'allocation d'une indemnité de 600euros 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).

En l'espèce, la SOCIETE1.) est à débouter de sa demande, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

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, au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

c) <u>Les dépens</u>

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), 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 disjonction de la demande introduite PERSONNE1.) de celle introduite contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl,

met la cause introduite contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl au rôle général,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA et à PERSONNE1.) de l'accord intervenu entre elles et mettant fin à la présente instance, partant

- **condamne** PERSONNE1.) au paiement de la somme de 12.874,39 euros avec les intérêts légaux à partir du 16 mars 2021, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

- **donne acte** à la société anonyme SOCIETE1.) SA de ce qu'elle marque son accord à ce que la créance de 12.874,39 euros soit apurée par des paiements mensuels de 150 euros de mars 2026 à août 2026 inclus et par des paiements mensuels de 400 euros à partir du mois de septembre 2026, jusqu'à solde, étant entendu que les paiements doivent se faire pour le 15 de chaque mois au plus tard,

- **dit** que les paiements s'imputeront par priorité sur les intérêts et ensuite sur le principal conformément aux règles prévues par le code civil,

- **donne acte** à la société anonyme SOCIETE1.) SA qu'elle est d'accord à ne pas exécuter le jugement à intervenir aussi longtemps que le plan de paiement est respecté par PERSONNE1.),

- **dit** qu'en cas de défaillance lors d'une des échéances à venir, la société anonyme SOCIETE1.) SA est en droit de procéder à l'exécution du jugement dans l'intégralité des montants redus à ce moment.

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE1.) 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**