Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1111/26
Dossier no. L-BAIL-494/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU VENDREDI, 13 MARS 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.) S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce de Diekirch 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,

ET

1) **SOCIETE2.) s.à r.l.,** société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, ne comparant pas.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 22 mai 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, 28 juillet 2025 à 09.00 heures, salle JP.0.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 2 mars 2026, lors de laquelle Maître Cécile MEYER, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que les parties défenderesses ne comparurent pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses 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 fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée en date du 22 mai 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « la SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. (ci-après « la société SOCIETE2.) ») et PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer à la requérante le montant de 2.779,97 à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du mois de mars 2024 au mois de février 2025 avec les intérêts de retard tels que prévus par le chapitre 2 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la résiliation du bail du 28 février 2025, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande à voir confirmer la résiliation de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 26 juin 2018, le contrat de cession de bail commercial de sous-location du 6 septembre 2018 avec effet au 28 février 2025 et à voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement.

La requérante demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de 146,07 euros correspondant pour l'occupation sans droit ni titre de mars à avril 2025, avec les intérêts de retard tels que prévus par le chapitre 2 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la résiliation du bail du 28 février 2025, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 26 juin 2018, elle a donné en sous-location à PERSONNE1.) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « SOCIETE3.) », et que suivant cession de bail commercial de sous-location conclu le 6 septembre 2018, PERSONNE1.) a cédé à la société SOCIETE2.), l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu avec la SOCIETE1.) le 26 juin 2018 avec effet au 1er octobre 2018. Elle explique qu'au moment de la cession, le loyer était de 2.278,25 euros et l'acompte pour les charges de 50,- euros

La requérante en déduit que depuis la cession de bail commercial de sous-location conclu le 6 septembre 2018, la société SOCIETE2.) est preneur de l'immeuble litigieux et que PERSONNE1.) intervient à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société.

Elle fait valoir que suivant jugement contradictoire du 27 mars 2024, le tribunal de paix de Luxembourg a condamné les parties défenderesses au paiement de la somme de 1.261,16 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges et que le tribunal n'a pas fait droit à la demande en résiliation du bail.

Elle soutient que conformément à l'article 2 de l'accord de sous-bail du 26 juin 2018, elle a notifié aux parties défenderesses la résiliation du bail par courrier du 13 mai 2024 avec effet définitif au 28 février 2025.

Elle explique que malgré courriers recommandés du 13 mai 2024 et du 24 mai 2024, les parties défenderesses n'ont pas quitté les lieux et restitué les clés et qu'elles redoivent en outre le montant de 2.779,97 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de mars 2024 à février 2025.

Elle est d'avis qu'à compter du 1er mars 2025, les parties défenderesses sont redevables d'une indemnité pour occupation sans droit ni titre correspondant au dernier loyer mensuel.

Elle précise qu'aux termes du contrat de cession de bail commercial de sous-location du 6 septembre 2018, PERSONNE1.) s'est expressément engagée à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE2.) s.à r.l., de sorte qu'elle demande à voir condamner toutes les parties défenderesses solidairement au paiement des montants repris ci-avant.

A l'audience des plaidoiries du 2 mars 2026, la SOCIETE1.) verse un nouveau décompte aux termes duquel elle augmente la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges au montant total de 4.219,67 euros jusqu'au mois de février 2025 inclus et la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation pour la période de mars 2025 à mars 2026 au montant de 15.172,73 euros, en précisant que pour le calcul de l'indemnité d'occupation mensuelle elle a pris en compte le dernier loyer à hauteur de 2.926,04 euros. Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Bien que régulièrement convoquées, les parties défenderesses n'ont comparu ni en personne ni par mandataire à l'audience publique du 2 mars 2026.

Il résulte de plusieurs courriers envoyés par PERSONNE1.), tant en son nom personnel qu'en sa qualité de gérante de la société SOCIETE2.) s.à r.l., qu'elle a sollicité des remises pour des raisons médicales. Il est partant établi que les parties défenderesses ont été dûment touchées, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à leur encontre conformément aux dispositions de l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision

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

Il est constant en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 26 juin 2018, pour la période du 15 juillet 2018 au 28 février 2025, la SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-

ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « SOCIETE3.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé initial de 2.2671,71 euros, s'élevant actuellement au montant de 2.650,86 euros et d'une avance sur charges de 50,- euros par mois.

Suivant contrat de cession du 6 septembre 2018, PERSONNE1.) a cédé à la société SOCIETE2.) ce contrat de sous-bail avec effet au 1er octobre 2018, tout en étant restée coobligée solidaire et indivisible du cessionnaire en ce qui concerne la bonne exécution de toutes les clauses du bail cédé et de la convention de cession.

Par requête déposée au greffe le 6 novembre 2023, la société SOCIETE1.) avait fait convoquer la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de les voir condamner au paiement de la somme de 5.201,27 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de décembre 2022 à octobre 2023, augmentée à 5.480,84 euros en cours d'instance, et la somme de (6 x 2.591,34) 15.548,04 euros à titre d'indemnité de relocation, et aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses ainsi que de les voir condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Suivant jugement contradictoire n° 1184/24 du 27 mars 2024, le tribunal de paix a condamné les parties défenderesses solidairement au paiement de la somme de 1.261,16 euros et a dit non fondée la demande en résiliation du bail.

La résiliation du contrat de bail et le déguerpissement des parties défenderesses

Il résulte de deux courriers recommandés du 13 mai 2024, remis en mains propres, que la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) de la résiliation du bail du 26 juin 2018 avec un délai de préavis venant à échéance le 28 février 2025. Elle explique que la résiliation intervient alors qu'elle a également résilié le bail la liant avec le propriétaire de l'immeuble.

Aux termes de l'article 2 de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 26 juin 2018, qui lie depuis le contrat de cession du 6 septembre 2018 tant PERSONNE1.) que la société SOCIETE2.), il est stipulé ce qui suit :

« *Le présent bail prend cours le 15/07/2018, pour se terminer le 28/02/2025.*

A défaut de dénonciation du bail par voie de lettre recommandée, à savoir par la SOCIETE1.) avec un préavis de six mois et par le PRENEUR avec un préavis de sept mois avant son expiration, celle-ci se renouvelle tacitement aux mêmes conditions y compris les délais de dénonciation, pour une nouvelle période de trois années et ainsi de suite.

Le présent bail ne pourra en aucun cas dépasser la durée du bail liant la SOCIETE1.) au(x) propriétiare(s) de l'immeuble. »

Compte tenu de ces stipulations contractuelles, il y a lieu de retenir que par la lettre précitée du 13 mai 2024, remise en mains propres aux parties défenderesses, la SOCIETE1.) a valablement résilié le bail avec effet au 28 février 2025.

Les parties défenderesses occupant encore actuellement les lieux, elles sont à qualifier d'occupantes sans droit ni titre à partir du 1er mars 2025 et il y a lieu de les condamner à déguerpir des lieux occupés sans droit ni titre dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges, respectivement d'indemnités d'occupation

Au dernier stade des plaidoiries, la SOCIETE1.) demande à voir condamner les parties défenderesses au paiement du montant total de 4.219,67 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de février 2025 inclus et le montant de 15.172,73 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période de mars 2025 à mars 2026, en précisant que pour le calcul de l'indemnité d'occupation mensuelle elle a pris en compte le dernier loyer à hauteur de 2.926,04 euros.

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.

Etant donné que le bail a été valablement résilié avec effet au 28 février 2025, la SOCIETE1.) peut réclamer des loyers et charges telles que convenues au contrat jusqu'à cette date.

Compte tenu des éléments du dossier, il y a lieu de faire droit à la demande de la requérante et de la dire fondée pour le montant réclamé de 4.219,67 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de février 2025 inclus, avec les intérêts légaux à compter du 22 mai 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

A partir du 1er mars 2025, les parties défenderesses sont à qualifier d'occupantes sans droit ni titre et la SOCIETE1.) est en droit de réclamer des indemnités d'occupation.

En effet, si l'occupant continue à occuper les lieux après la résolution du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond. Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur.

En l'absence de tout autre élément d'appréciation, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à payer par les parties défenderesses à partir du 1er mars 2025 au montant de 2.926,04 euros, correspondant au dernier loyer convenu entre parties.

Au vu du décompte versé en cause, la SOCIETE1.) réclame, outre l'indemnité d'occupation mensuelle à hauteur de 2.926,04 euros, des factures d'eau qui sont toutes versées à l'appui de la demande.

Au vu de ces considérations et à défaut de preuve de paiement concernant les montants réclamés, la demande en paiement de la SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 15.172,73 euros jusqu'au mois de mars 2026 inclus, avec les intérêts légaux à compter du 2 mars 2026, date du décompte actualisé, jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15 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 en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

Compte tenu de la solidarité stipulée dans les contrats précités, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement au paiement des montants précités.

Les demandes accessoires

En ce qui concerne la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, le tribunal se doit de noter 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, il serait inéquitable de laisser à charge de la SOCIETE1.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de dire sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.- euros.

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.* »

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 et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) 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 à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., par jugement réputé

contradictoire à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et de PERSONNE1.) 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 pécuniaire,

dit que le contrat de bail signé entre parties a été valablement résilié avec effet au 28 février 2025,

dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) sont à considérer comme occupants sans droit ni titre depuis le 1er mars 2025,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés 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 requérante 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'arriérés de loyers et de charges jusqu'au mois de février 2025 fondée à hauteur de 4.219,67 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **4.219,67 euros (quatre mille deux cent dix-neuf euros et soixante-sept)**, avec les intérêts légaux à compter du 22 mai 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

dit la demande en paiement à titre d'indemnité d'occupation et de charges jusqu'au mois de mars 2026 fondée à hauteur de 12.246,69 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **15.172,73 euros (quinze mille cent soixante-douze euros et soixante-treize cents)**, avec les intérêts légaux à compter du 2 mars 2026, date du décompte actualisé, 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 pour le montant de 350.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de **350.- euros (trois cent cinquante euros)** sur base des dispositions 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. et PERSONNE1.) 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