Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1542/26
L-BAIL-1025/25

Audience publique du 22 avril 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **Maître Maximilien WANDERSCHEID**, avocat à la Cour, demeurant à **L-ADRESSE2.)**, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE2.) SARL-S**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale du 13 octobre 2025

2) **PERSONNE1.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE4.)**

3) **PERSONNE2.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE5.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant en personne

sub 2) comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

sub 3) comparant par Maître Julien VIERTEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

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 25 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 janvier 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Filipe VALENTE se présenta pour PERSONNE1.) tandis que Maître Paulo FELIX se présenta pour PERSONNE2.). L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 25 mars 2026.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître François KAUFFMAN, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, Maître Maximilien WANDERSCHEID, Maître Filipe VALENTE et Maître Julien VIERTEL, en remplacement de Maître Paulo FELIX, 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 avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 25 novembre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de Maître Maximilien WANDERSCHEID, pris en sa qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL-S, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) aux fins de fixer sa créance à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL-S, déclarée en faillite, au montant de 40.015,61.-EUR, correspondant aux loyers échus jusqu'au prononcé de la faillite intervenu le 13 octobre 2025, et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum,* sinon chacun pour le tout, au paiement de ce même montant.

Elle sollicite en outre la condamnation solidaire des parties défenderesses au paiement de la somme de 39.540,88.-EUR, correspondant à une indemnité d'occupation pour la période du 1er octobre au 30 novembre 2025, comprenant une indemnité de relocation de six mois et les indemnités d'occupation échues.

La requérante demande encore que les parties défenderesses soient condamnées à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, dans le délai de quarante jours à compter de la notification du jugement à intervenir, faute de quoi elle sollicite l'autorisation de procéder à leur expulsion avec le concours de la force publique, les frais y afférents étant récupérables auprès des parties défenderesses.

Elle requiert enfin leur condamnation solidaire aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne les condamnations pécuniaires.

À l'appui de sa requête, la société anonyme SOCIETE1.) SA expose que par accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 5 août 2019, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL-S, ainsi qu'à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE3.), exploité sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) ».

Elle indique que le contrat a pris effet le 1er octobre 2019 et a été reconduit tacitement, le loyer mensuel étant composé de plusieurs éléments contractuels et indexés, auxquels s'ajoutaient des accessoires, de sorte que le montant total mensuel dû, accessoires compris, s'élevait à 4.942,61.-EUR à partir du mois d'août 2025.

La requérante fait valoir que depuis le mois de mai 2022, les parties défenderesses ont réglé les loyers et accessoires de manière très irrégulière, générant d'importants arriérés. Elle précise que, par lettre recommandée du 22 janvier 2025, les défendeurs ont dénoncé le contrat

conformément aux stipulations contractuelles, de sorte que celui-ci a pris fin le 30 septembre 2025.

Elle expose toutefois que, nonobstant cette résiliation, les parties défenderesses ont continué à occuper les lieux après le terme contractuel et n'ont ni libéré les locaux ni apuré les sommes dues. Elle ajoute que, par jugement du 13 octobre 2025, la société SOCIETE2.) SARL-S a été déclarée en état de faillite.

La société requérante soutient que les loyers échus jusqu'à la date de la faillite s'élèvent à 40.015,61.-EUR, tandis que les indemnités d'occupation dues depuis le 1er octobre 2025 atteignent un montant de 9.885,22.-EUR, et qu'une indemnité de relocation de six mois est encore contractuellement due. Elle estime dès lors être fondée à solliciter tant la fixation de sa créance que la condamnation des parties défenderesses au paiement des montants réclamés ainsi qu'à leur déguerpissement des lieux occupés sans droit ni titre.

À l'audience du 25 mars 2026, la requérante a déclaré solliciter uniquement la résiliation et le déguerpissement alors que les lieux seraient encore occupés par des locataires des parties défenderesses. Elle a demandé à voir réserver les autres postes.

Maître Maximilien WANDERSCHEID, pris en sa qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL-S, a déclaré que le contrat de bail avec les deux sous-locataires a été résilié avant que la société ne tombe en faillite. Il a précisé que pour sa part, la société SOCIETE2.) SARL-S avait libéré les lieux et ne pas s'opposer à la demande en déguerpissement.

Pour sa part, PERSONNE1.) a soulevé l'incompétence du tribunal, étant donné qu'il se serait engagé en tant que gérant et caution de cette dernière et non pas en tant que locataire. Dans la mesure où le tribunal serait uniquement compétent pour connaître des litiges entre bailleurs et locataires, il ne pourrait toiser les demandes dirigées à son encontre.

Toutefois quant au fond, il n'a pas contesté le bien-fondé de la mesure.

PERSONNE2.) a déclaré ne pas s'opposer au déguerpissement tout en se ralliant aux conclusions de PERSONNE1.) quant à la compétence du tribunal de céans.

<u>Appréciation</u>

- Quant à la compétence

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont soulevé l'incompétence du tribunal pour connaître de la demande en déguerpissement dirigée à leur encontre, au motif qu'ils n'auraient pas la qualité de locataire.

L'article 3,3° du Nouveau Code de procédure civile attribue compétence exclusive au juge de paix pour connaître de toutes contestations entre preneurs et bailleurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant d'une compétence dérogatoire, elle est d'interprétation stricte ; en particulier, il s'ensuit que le juge de paix est incompétent pour connaître d'une action en paiement dirigée par le bailleur contre la caution du locataire (Cour de cassation, civ., 13 février 1992, Pas. 28, 236).

Selon le contrat de bail conclu avec la requérante les parties défenderesses précitées se sont engagées endéans les termes suivants :
« *Les soussignés,*
La société « SOCIETE2.) Sàrl-S », (RCSL NUMERO2.)) dont le siège social est établi à L-ADRESSE3.), ici représentée par ses gérants :

- *Monsieur PERSONNE1.), né le DATE1.), demeurant àL-ADRESSE6.) ;*
- *Monsieur PERSONNE2.), né le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE7.) ;*

qui s'engagent également tous deux à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société,
ci-après dénommée « le PRENEUR ».

La page de signature dudit contrat de bail comporte deux grandes rubriques, à savoir « Le PRENEUR » et « SOCIETE1.) ».

La rubrique « Le PRENEUR » est subdivisée en deux sous-rubriques, à savoir « Pour la société » suivie de deux signatures et « A titre personnel » suivie des deux mêmes signatures que celles figurant sous la sous-rubrique « Pour la société ».

Chacune des signatures des parties défenderesses est précédée de la mention « lu et approuvé ».

Même si le libellé précité du contrat de sous-bail est malencontreux, il est constant en cause que les gérants respectifs, qui se sont engagés à titre personnel, solidaire et indivisible avec la société SOCIETE2.) SARL-S, ont signé le contrat en question sous la rubrique « Le PRENEUR ».

En vertu dudit contrat de bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient dès lors tous la qualité de colocataires, tenus solidairement et indivisiblement envers la société SOCIETE1.) SA, et il n'y avait pas de caution.

D'ailleurs, il s'agit d'une jurisprudence constante, le tribunal d'arrondissement siégeant en matière d'appel à bail à loyer de Luxembourg ayant déjà tranché des affaires similaires en ce sens (1er février 2023, XIVe chambre, numéro du rôle TAL-2022-06300).

Toutes les parties défenderesses ayant dès lors la qualité de colocataires et non celle de cautions, le tribunal de paix, siégeant en matière de bail commercial, est compétent pour connaître de la demande conformément à l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile.

Le moyen d'incompétence soulevé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant non fondé.

Pour le surplus, la requête est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les délai et forme de la loi.

- Quant au fond

En l'espèce les parties s'accordent au fond en ce qui concerne la demande de déguerpissement. Toutefois, elles n'ont pas sollicité à l'audience la résiliation du contrat de bail, les liants.

Néanmoins, dans la mesure où le déguerpissement d'un locataire ne saurait être prononcé qu'après la résiliation du contrat de bail, il y a lieu de conclure que la demande en résiliation du contrat de bail, même non expressément formulée, est virtuellement comprise dans la demande en déguerpissement.

Il y a dès lors lieu de conclure que les parties acquiescent également à la résiliation du contrat de bail. Toutefois, la date d'effet de cette résiliation est sujet à débat et n'a pas fait l'objet d'un débat contradictoire.

Le tribunal constate partant uniquement la résiliation du contrat de bail entre parties et fixera la date de celle-ci dans un jugement ultérieur.

Au vu de ce qui précède, le tribunal ordonne le déguerpissement des locataires endéans huitaine.

Pour le surplus, le tribunal réserve l'intégralité des demandes et accessoires.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

se **déclare** compétent pour en connaître ;

constate que le bail conclu entre parties est résilié ;

condamne la société SOCIETE2.) SARL-S, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de huitaine à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL-S, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

pour le surplus, **dit** que l'affaire sera réappelée à la demande de la partie la plus diligente ;

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière