Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1563/26
Dossier no. L-BAIL-226/25 et L-BAIL-937/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU LUNDI, 23 AVRIL 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

I.

ENTRE

SOCIETE1.) S.A., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,
partie défenderesse sur reconvention, 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, ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite 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 du 29 janvier 2025, actuellement représentée par son curateur Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse, comparant par son curateur Maître Carmen RIMONDINI, préqualifiée,

2) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Catia DOS SANTOS, avocat la Cour, demeurant à Dudelange,

II.

ENTRE

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie demanderesse, comparant par Maître Catia DOS SANTOS, avocat la Cour, demeurant à Dudelange,

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse, comparant en personne.

FAITS

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **226/25** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 14 mars 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, 5 mai 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **937/25** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 octobre 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, 17 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 9 mars 2026 lors de laquelle Maître Cécile MEYER, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, se présenta pour la société SOCIETE1.) S.A., tandis que Maître Carmen RIMONDINI comparut en tant que curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, Maître Catia DOS SANTOS comparut pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se présenta en personne.

Les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été reporté

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée en date du 14 mars 2025 au tribunal de paix de Luxembourg, la société anonyme SOCIETE3.) (ci-après « la SOCIETE4.) ») a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, représentée par son curateur, et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- voir déclarer le jugement opposable à la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, pour le montant de 30.314,64.-euros à titre d'arriérés et charges pour la période du 1er juin 2023 au 31 janvier 2025, sous réserve des loyers ou charges 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 4 février 2025, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE4.) le montant de 35.201,72 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du mois du 1er juin 2023 au mois de février 2025, sous réserve des loyers ou charges 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 4 février 2025, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde,
- voir condamner les deux parties défenderesses à payer à la SOCIETE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part le montant de 22.801,20 euros à titre d'indemnité de relocation correspondant à 6 mois de loyers d'un montant actuel de 3.800,20 euros, avec les intérêts de retard tels que prévus par les articles 14 et 15-1 de ta loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du jour du dépôt de la requête, sinon du jour de la mise en demeure du 4 février 2025 jusqu'à solde,
- sinon, subsidiairement, à voir déclarer le jugement opposable à la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, pour le montant de 22.801,20 euros, à titre d'indemnité de relocation correspondant à 6 mois de loyers d'un montant actuel de 3.800,20 euros, avec les intérêts de retard tels que prévus par les articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du jour du dépôt de la requête, sinon du jour de la mise en demeure du 4 février 2025 jusqu'à solde,
- voir dire que l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu entre les parties le 20 août 2019 est résilié aux torts exclusifs des deux parties défenderesses,
- partant, voir condamner les deux parties défenderesses à déguerpir des lieux loués sis à L-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.

La requérante demande à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à voir condamner les deux parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, aux frais et dépens de l'instance. Elle sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE4.) expose que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 20 août 2019, prenant cours le 1er octobre 2019, elle a donné en sous-location à la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, représentée par sa gérante unique, PERSONNE2.), qui s'est également engagée à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société, l'intégralité d'un immeuble à usage de brasserie connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », sis à L-ADRESSE5.), moyennant paiement d'un loyer mensuel

global indexé de 3.800,20 euros (HTVA), payable par anticipation et pour la première fois le 1er octobre 2019, ainsi que d'une redevance mensuelle de 20,- euros pour l'entretien des conduites de bière de l'installation de débit mise à disposition et d'une redevance mensuelle de 292,50 euros TTC pour la licence de cabaretage.

Elle fait valoir qu'au jour du dépôt de la requête, les parties défenderesses restent, malgré mise en demeure du 4 février 2025, redevables des montants suivants :

- le montant de 35.201,72 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du mois de juin 2023 au mois de février 2025,
- le montant de 22.801,20 euros à titre d'indemnité de relocation correspondant à 6 mois de loyers (soit le montant actuel de 3.800,20 euros x 6).

Elle précise que suivant jugement commercial du jugement du 29 janvier 2025, la société SOCIETE2.) s.à r.l. a été déclarée en état de faillite et Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour a été désignée curateur. Elle fait valoir que la créance de loyers est opposable à la société faillie jusqu'à la date de la faillite, le 29 janvier 2025, alors que la société faillie peut être condamnée au paiement des loyers échus à partir de la date de faillite jusqu'au déguerpissement de tous les locataires.

Elle estime que le non-paiement des loyers et charges constitue une faute suffisamment grave des obligations contractuelles justifiant la résiliation du bail avec effet immédiat aux torts des parties défenderesses.

Elle sollicite sur base de l'article 1760 du code civil et de l'article 18 des conditions générales de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 20 août 2019 une indemnité de relocation à hauteur de 22.801,20 euros, correspondant à 6 mois de loyers d'un montant actuel de 3.800,20 euros.

La requérante explique encore qu'PERSONNE2.) a expressément signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société et qu'elle s'est engagée en qualité de preneur, de sorte qu'il y a lieu de la condamner solidairement avec la société SOCIETE2.) s.à r.l..

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-226/25 du rôle.

Par requête déposée en date du 23 octobre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE2.) a mis en intervention PERSONNE3.) aux fins d'intervenir dans l'instance principale introduite suivant requête précitée du 14 mars 2025.

PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE3.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre dans le cadre d'instance principale dirigée contre elle par la SOCIETE4.).

Elle demande en outre à voir condamner la SOCIETE4.) à lui restituer la garantie locative à hauteur de 12.000,- euros et, subsidiairement, à voir condamner PERSONNE3.) au paiement de la garantie locative à hauteur de 12.000,- euros.

Elle demande finalement à voir condamner PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à le voir condamner à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de la mise en intervention, PERSONNE2.) expose qu'au courant de l'année 2022, elle est entrée en négociations avec la SOCIETE4.) afin de céder ses parts dans la société SOCIETE2.) s.à r.l. et de céder le contrat de bail conclu avec la SOCIETE4.) à PERSONNE3.). Elle soutient que la SOCIETE4.) a donné son accord, de sorte qu'elle affirme avoir demandé à la SOCIETE4.) de lui communiquer un relevé de compte à jour ainsi que le montant de l'indemnité de sortie du contrat.

Elle explique que la SOCIETE4.) lui a répondu par email le 25 juillet 2022 et que dès le 26 août 2022, elle a procédé au paiement de l'indemnité de sortie.

Elle soutient que la cession de parts sociales de la société SOCIETE2.) s.à r.l. au profit de PERSONNE3.) a été réalisée en date du 29 août 2022, que dès le 31 août 2022, la SOCIETE4.) a sollicité les statuts publiés aux fins de rédaction de l'avenant au contrat de bail et que dès le 2 septembre 2022, ces derniers lui ont été communiqués.

Elle fait valoir que par la suite la SOCIETE4.) n'a réagi qu'avec une lenteur manifeste et elle affirme avoir dû relancer la SOCIETE4.) pendant plus de deux ans avant que cette dernière ne lui ait finalement communiqué l'avenant au contrat de bail en date du 23 avril 2024. Dans cet avenant, il serait clairement indiqué que la SOCIETE4.) accepte de libérer PERSONNE2.) et qu'il acte le paiement de l'indemnité de sortie.

Or, depuis lors, PERSONNE3.) refuserait de signer l'avenant au contrat et aurait apparemment arrêté de payer les loyers.

PERSONNE2.) demande ainsi à ce que PERSONNE3.) la tienne quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait intervenir à son encontre dans le cadre de l'instance principale.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-937/25 du rôle.

* * *

A l'audience des plaidoiries du 9 mars 2026, la SOCIETE4.) verse un nouveau décompte actualisé et elle demande dorénavant :

- la déclaration de jugement opposable à l'égard de la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, pour le montant de 30.314,64 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1er juin 2023 au 31 janvier 2025,
- la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement du montant de 30.314,64 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1er juin 2023 au 31 janvier 2025,
- la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon conjointe de la société SOCIETE2.) s.à r.l. et d'PERSONNE2.) pour le montant de 73.808,63 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, sinon à titre d'indemnité d'occupation, pour la période du 1er février 2025 au 1er mars 2026.

Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Elle explique qu'il y a effectivement eu des pourparlers concernant la cession du contrat de bail afin qu'PERSONNE2.) puisse être déchargée des obligations découlant du contrat signé entre parties en date du 20 août 2019, mais qu'aucun nouveau contrat n'a été signé. Elle soutient qu'PERSONNE2.) ne saurait placer la SOCIETE4.) devant un fait accompli en soutenant que c'est

elle qui a empêché la signature du contrat. Elle fait valoir qu'un différent est né entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en raison de travaux réalisés par ce dernier de façon unilatérale et sans autorisation, ce qui a entraîné le refus de PERSONNE3.) de signer l'avenant préparé par la SOCIETE4.). Elle affirme ainsi que ce conflit interne entre les gérants successifs de la société SOCIETE2.) s.à r.l. a conduit à l'échec de la signature de l'avenant du contrat de bail et non pas une quelconque faute imputable à la SOCIETE4.).

Elle en conclut qu'en l'absence de signature d'un avenant, la cession des parts ne produit aucun effet à l'égard de la SOCIETE4.), de sorte qu'PERSONNE2.) reste contractuellement engagée.

Elle fait valoir que le paiement de l'indemnité de sortie à hauteur de 4.444,61 euros par PERSONNE2.) ne constitue en aucun cas une décharge contractuelle et n'équivaut pas à une résiliation du contrat de bail. Elle affirme par ailleurs que ce paiement a été imputé dans le décompte des loyers et charges.

La SOCIETE4.) explique ensuite que la société SOCIETE2.) s.à r.l. a été déclarée en état de faillite en date du 29 janvier 2025 et que la prétendue résiliation intervenue le 27 janvier 2025 par PERSONNE3.) est dénuée de tout effet juridique alors qu'elle ne respecte pas le préavis de six mois, qu'elle n'a pas été envoyée par courrier recommandé et que la réception dudit courrier est contestée.

Elle fait en outre valoir que les clés n'ont pas été remises et que les locaux n'ont jamais été matériellement restitués. Il serait au contraire un fait que trois personnes occupent toujours les chambres situées dans les lieux loués. Il aurait appartenu au curateur, après la faillite, d'informer la bailleresse et d'organiser la résiliation du bail.

Elle en déduit que le bail reste en vigueur et que les locataires restent redevables des loyers et charges jusqu'à la restitution complète des lieux loués, sinon d'une indemnité d'occupation correspondant au montant du loyer.

Elle explique encore qu'avant la prétendue résiliation, PERSONNE3.) avait fait effectuer d'importants travaux sans autorisation, notamment l'installation d'un jeu de quilles et le déplacement de la cuisine) et qu'elle se réserve tous droits à l'encontre des locataires à cet égard.

La SOCIETE4.) soulève l'irrecevabilité de la demande d'PERSONNE2.) en ce qui concerne la demande en remboursement de la garantie locative à défaut de preuve qu'elle a payé le montant réclamé. En tout état de cause, elle conclut au rejet de la demande qui est prématurée à défaut de remise des clés et d'état des lieux de sortie.

Maître Carmen RIMONDINI, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, explique que, comme PERSONNE3.) avait résilié le bail par courrier du 27 janvier 2025 deux jours avant le jugement de faillite, elle n'a pas résilié le bail encore une fois après la faillite. Elle précise que PERSONNE3.) n'a pas fait état de quelconques problèmes relatifs au bail lors des débats devant le tribunal de commerce.

Elle soutient que dès qu'elle a appris la présence de trois sous-locataires, elle a introduit en date du 9 avril 2025 trois requêtes en résiliation des contrats de sous-location et en déguerpissement des sous-locataires au tribunal de ce siège. Ces affaires seraient actuellement encore pendantes et elle verse trois jugements interlocutoires rendus en date du 12 décembre 2025.

En ce qui concerne les travaux effectués dans les lieux loués, elle verse une demande d'autorisation de bâtir signée par PERSONNE3.) en date du 6 juin 2023 et envoyée à la SOCIETE4.). Cette dernière n'aurait jamais répondu à cette demande.

Quant aux demandes en paiement de la SOCIETE4.), elle fait valoir qu'il y a lieu de distinguer entre la période avant et celle après la faillite. Elle fait valoir que la SOCIETE4.) a déposé une déclaration de créance pour un montant total de 30.314,64 euros.

Elle conteste le décompte post-faillite alors que la SOCIETE4.) réclame à chaque fois deux postes de loyer. Elle lui reproche encore de continuer à facturer les frais des maintenance relatifs l'installation de bière et la licence de cabaretage après la faillite de la société. Elle conteste également le poste mensuel à hauteur de 150,- euros intitulé « add costs adv payments ».

Elle conteste finalement les frais d'électricité repris dans le décompte en se référant à un échange de courriel du mois d'août 2025 duquel il résulte qu'elle a formellement contesté la remise en marche des contrats de fourniture d'électricité par la SOCIETE4.) en précisant que les sous-locataires savent depuis 2023 (dans le cadre d'une autre procédure de déguerpissement engagée contre eux) qu'ils doivent quitter les lieux. Elle est d'avis qu'en prenant cette décision au mois d'août 2025, la SOCIETE4.) doit assumer ces frais.

Elle conteste finalement l'indemnité de relocation en soutenant que la SOCIETE4.) ne fait aucun effort pour trouver un nouveau locataire et qu'il résulte par ailleurs des éléments du dossier que les lieux loués ont été déclarés insalubres par la SOCIETE5.) ce qui empêche leur relocation. Elle précise que c'est pour des raisons de protection des données qu'elle n'a pas reçu une copie intégrale de la décision de la SOCIETE5.).

Elle ne s'oppose pas à la résiliation du bail et elle demande à voir ordonner un délai de déguerpissement le plus court possible. Elle s'oppose à l'exécution provisoire du jugement et elle conclut au rejet de la demande en paiement à titre d'indemnité de procédure en donnant à considérer qu'il s'agit d'une faillite sans actif.

PERSONNE2.) explique qu'après avoir travaillé toute sa vie dans le milieu des cafés, elle a acquis le fonds de commerce et le bail du « ENSEIGNE1.) » en 2019. Elle affirme que lorsqu'elle est tombée en enceinte en 2022, elle a décidé de trouver un repreneur et qu'au mois de juillet 2022, elle a organisé un rendez-vous avec la SOCIETE4.) (représentée par PERSONNE4.)) pour lui présenter PERSONNE3.) et pour obtenir l'accord de la SOCIETE4.) pour procéder à la modification du contrat. Elle affirme que par courriels du 26 août 2022, PERSONNE4.) lui a, suite à sa demande, indiqué que le montant échu était de 4.148,84 euros et que le montant de l'indemnité de sortie était de 4.444,61 euros.

Elle fait valoir qu'en date du 26 août 2022, elle a procédé au paiement du montant de l'indemnité de sortie à hauteur de 4.444,61 euros et que vu l'accord de la SOCIETE4.), elle a cédé ses parts de la société SOCIETE2.) s.à r.l. à PERSONNE3.) en date du 29 août 2022, cet acte de cession ayant été publié au registre de commerce et de sociétés en date du 2 septembre 2022. Elle soutient qu'après avoir informé la SOCIETE4.) de la cession, cette dernière a, par courriel du 29 août 2022, sollicité les nouveaux statuts publiés de la société aux fins de l'élaboration de l'avenant du contrat de bail. Il résulterait d'un échange de messages téléphoniques des jours suivants entre PERSONNE4.) et PERSONNE2.) que la SOCIETE4.) avait bien reçu les documents nécessaires.

Elle explique que par la suite, elle a été contrainte de relancer la SOCIETE4.) à de nombreuses reprises quant au suivi et l'état de l'avancement de la rédaction de l'avenant du contrat de bail et que ce n'est que presque deux ans plus tard que la SOCIETE4.) a finalement rédigé un projet d'avenant. Dans ce projet, il serait clairement stipulé qu'PERSONNE2.) a payé l'indemnité de sortie et qu'elle ne devrait plus être considérée comme solidaire et indivisible avec l'accord de sous-bail à la date de la signature de l'avenant.

Elle soutient que ce n'est qu'après avoir pris connaissance du projet de l'avenant que PERSONNE3.) a indiqué qu'il refusait de le signer alors que dans les faits il disposait des clés des lieux loués et procédait au paiement des loyers depuis septembre 2022. Elle affirme avoir, en vain, mis PERSONNE3.) en demeure de signer le contrat par courrier du 5 juillet 2024. Elle donne à considérer qu'à ce moment PERSONNE3.) ne respectait plus ses obligations envers la SOCIETE4.), de sorte que cette dernière, en dépit des accord convenus, s'est adressée à elle.

En tout état de cause, elle fait valoir que par courrier du 15 octobre 2024, son ancien mandataire a résilié son engagement personnel envers la SOCIETE4.) aux termes du contrat de bail. Elle affirme ainsi avoir été étonnée de recevoir la requête tendant à sa condamnation au paiement des loyers non payés par PERSONNE3.).

Compte tenu de ces développements, PERSONNE2.) est d'avis qu'il y a eu novation par changement de débiteur conformément aux dispositions de l'article 1273 du code civil et acceptation tacite du nouveau débiteur par la SOCIETE4.). Elle déduit cet accord de la SOCIETE4.) du fait que PERSONNE4.) a rencontré PERSONNE3.), a communiqué à PERSONNE2.) le montant de l'indemnité de sortie, a sollicité les nouveaux statuts de la société suite à la cession des parts sociales, a accepté le paiement des loyers par PERSONNE3.) à compter de septembre 2022 et a rédigé un projet d'avenant.

Elle reproche encore à la SOCIETE4.) une violation de l'article 1134 alinéa 3 du code civile par le fait d'avoir fait preuve d'une attitude déloyale et empreinte de mauvaise foi dans l'exécution de la convention et de la négociation devant conduire à la signature de l'avenant du contrat. Elle soutient que la SOCIETE4.), représentée par PERSONNE4.), a dès le début affiché une volonté de procéder à la signature d'un avenant, l'a fait attendre pendant des mois malgré itératives demandes de régularisation et a subitement changé de position lorsqu'après deux années PERSONNE3.) avait accumulé d'importants arriérés de loyers. Ce serait encore de mauvaise foi que la SOCIETE4.) avancerait actuellement un prétendu différend avec PERSONNE3.).

En ce qui concerne les montants réclamés, PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges du 1er juin 2023 au 31 janvier 2025 vu la novation par changement de débiteur avec effet au 1er septembre 2022 tel que développée ci-avant. Elle conclut également au rejet de la demande en paiement pour la période post-faillite en soutenant qu'il incombait au curateur de résilier le bail afin de réduire les frais de la masse. En tout état de cause, elle conteste la demande tant en son principe qu'en son quantum.

Elle conteste également la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation et à titre d'indemnité de procédure. La demande en déguerpissement sollicitée à son encontre serait sans objet alors qu'elle n'a aucun pouvoir pour entreprendre une quelconque procédure à l'égard d'éventuels occupants.

Si le tribunal devait prononcer une quelconque condamnation à son encontre, elle demande à ce que PERSONNE3.) soit condamné à la tenir quitte et indemne.

Elle affirme encore avoir payé une garantie locative de 12.500,- euros, dont elle demande, à titre reconventionnel (dans le cadre de l'affaire principale et non pas tel qu'indiqué erronément dans l'affaire de mise en intervention) le remboursement à la SOCIETE4.). A titre subsidiaire, elle demande à voir condamner PERSONNE3.) à lui payer le montant de 12.500,- euros dans le cadre de l'affaire de mise en intervention.

Elle demande finalement à voir condamner tant la SOCIETE4.) que PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Elle sollicite la condamnation de la SOCIETE4.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Sur question du tribunal quant à la compétence matérielle du juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, en ce qui concerne les demandes dirigées contre PERSONNE3.), PERSONNE2.) affirme que ce dernier a repris le bail avec la SOCIETE4.), de sorte que le tribunal saisi est compétent.

PERSONNE3.) conclut au rejet de toutes les demandes dirigées à son encontre et il conteste la version des faits telle que présentée par PERSONNE2.). Il soutient qu'il n'a jamais signé un contrat de bail ou un avenant, ni un engagement personnel ou un cautionnement. Il ne conteste pas qu'il y a eu des discussions, mais il explique que lorsqu'il a échangé ou signé des documents, il l'a toujours fait pour le compte de la société SOCIETE2.) s.à r.l. et jamais en son nom personnel. Il fait valoir que les échanges n'ont pas abouti sur un accord définitif. Il conteste avoir refusé de signer l'avenant et il affirme ne jamais avoir eu de convocation, ni proposition concrète de signature de la part de la SOCIETE4.). Il affirme que le projet d'avenant ne lui a pas été donné par la SOCIETE4.), mais par le mandataire d'PERSONNE2.) et que ce projet ne correspondait pas à ce qu'il avait discuté avec l'interlocuteur de la SOCIETE4.), notamment sur la question des cautions solidaires.

La SOCIETE4.) réplique qu'elle ne conteste pas qu'il y a eu des pourparlers, mais qu'aucun avenant n'a été signé, de sorte qu'il n'y a pas eu novation par changement de débiteur.

Motifs de la décision

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il convient d'ordonner la jonction des affaires enrôlées sous les numéros L-BAIL-226/25 et L-BAIL-937/25 du rôle.

Les requêtes sont recevables pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

I. La demande principale introduite par la SOCIETE4.)

Il est constant en cause que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 20 août 2019, la SOCIETE4.) a donné en location à la société SOCIETE2.) s.à r.l. un immeuble de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE5.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE2.) », moyennant paiement d'un loyer de base indexable pour le débit de boissons de 1.842,20 euros HTVA, soit 2.155,37 euros TTC et d'un loyer exonéré de la TVA de 1.644,83 euros pour la partie habitation, soit un montant total de 3.487,03 hors TVA.

Le loyer est augmenté d'une redevance mensuelle de 20,- euros pour l'entretien des conduites de bière de l'installation de débit mise à disposition et d'une redevance de licence de cabaretage d'un montant de 292,50 euros TTC.

Le moyen tiré de la novation par changement de débiteur

Le contrat stipule qu'PERSONNE2.) a signé le contrat du 20 août 2019 tant en sa qualité de gérante unique de la société SOCIETE2.) s.à r.l. qu'à titre personnel, tenue solidairement et indivisiblement avec la société.

PERSONNE2.) affirme avoir été valablement déchargée de ses obligations découlant du contrat signé en date du 20 août 2019 par l'accord tacite de la SOCIETE4.) suite à des négociations entamées en 2022 et à la cession de ses parts sociales à PERSONNE3.) au mois d'août 2022. Elle se prévaut notamment de la novation par changement de débiteur de l'article 1271 du code civil pour conclure au rejet des demandes dirigées à son égard.

Il convient d'abord de noter que l'article 5 des conditions générales de l'accord de sous-bail signé entre parties dispose en son dernier alinéa 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 SOCIETE4.). Il en est de même de la location des chambres meublées. Dans tous les cas, le SOCIETE6.) originaire demeure solidairement responsable de toutes les obligations qui découlent du présent accord de bail et d'approvisionnement en boissons.* »

Il est constant en cause qu'aucun avenant écrit au contrat de bail du 20 août 2019, ayant pour objet une modification quant à la partie locataire, n'a été établi.

Aux termes de l'article 1234 du code civil, les obligations s'éteignent de différentes manières dont, le paiement, la novation, la remise de dette, la compensation, la confusion, la perte de la chose, la nullité ou la rescision, l'effet de la condition résolutoire, et la prescription.

L'article 1271 du code civil dispose que la novation s'opère de trois manières :
1° lorsque le débiteur contracte envers son créancier une nouvelle dette qui est substituée à l'ancienne laquelle est éteinte,
2° lorsqu'un nouveau débiteur est substitué à l'ancien qui est déchargé par le créancier,
3° lorsque, par l'effet d'un nouvel engagement, un nouveau créancier est substitué à l'ancien, envers lequel le débiteur se trouve déchargé.

En l'espèce, PERSONNE2.) se prévaut de l'hypothèse visée sous le point 2° du prédit texte.

Les deux conditions qu'exige la réalisation de la novation par changement de débiteur répondent aux deux aspects fondamentaux de la définition de la novation en général: il faut un accord entre le créancier et le nouveau débiteur, créant une obligation nouvelle, et, il faut une décharge par le créancier du débiteur primitif, éteignant l'obligation ancienne (cf. JCL, civil, art.1271 à 1281, fasc. 25, édit. 1996, n° 7). Dans ce dernier rapport, il faut plus précisément un accord entre le créancier et l'ancien débiteur pour l'extinction de l'obligation préexistante (cf. O.Poelmans, Droit des Obligations au Luxembourg – Principes généraux et examen de jurisprudence, éd. Larcier, Les dossiers du Journal des Tribunaux, 2013, p.652).

La novation par changement de débiteur requiert une manifestation non équivoque de la volonté du créancier de décharger le débiteur primitif. En effet, si ce créancier a tout à gagner en acceptant

un nouveau débiteur, il n'a, au contraire, aucune raison de décharger son débiteur initial. Pareille décharge implique une prise de nouveaux risques. C'est pourquoi la jurisprudence décide à juste titre qu'il n'y a pas novation si le créancier a seulement accepté un second débiteur, sans manifester l'intention de décharger le premier. (cf. Droit civil, Les obligations, François Terré, Philippe Simler, Yves Lequette, 10e éd., Dalloz, p.1401, no 1423)

Il faut en outre qu'il y ait un véritable engagement de la part du nouveau débiteur, qui sans devoir être exprès, doit en tout cas être certain, la constatation d'un engagement véritable pris par le nouveau débiteur constituant ainsi une première étape essentielle de la réalisation de la novation. Il faut en outre que cet engagement par le débiteur nouveau soit accepté par le créancier (cf. JCL, ibidem, n° 8 à 11).

L'intention de nover, l'*animus novandi*, constitue l'élément décisif de la qualification de novation. C'est en réalité une intention tripartite qui comporte à la fois volonté d'éteindre l'obligation ancienne, volonté de créer une obligation nouvelle et volonté de lier indissolublement l'extinction et la création ainsi voulues, étant précisé que c'est en définitive ce dernier élément qui est véritablement caractéristique de la novation. L'extinction de l'obligation ancienne et la constitution de l'obligation nouvelle se servent mutuellement de cause (cf. Dalloz, ibidem, n° 46, 47 et 48).

Aux termes de l'article 1273 du code civil, la novation ne se présume point; il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte. Le seul constat de modifications importantes n'autorise dès lors pas de conclure à l'existence d'une novation, en l'absence d'une intention novatoire. Pour être efficace, la volonté novatoire ne doit pas être expresse ou formulée dans des termes sacramentels, étant donné que la doctrine admet qu'elle peut être indifféremment expresse ou tacite, pourvu qu'elle soit certaine (cf. Dalloz, ibidem, n° 49, 50).

A noter que l'admission des manifestations de volonté tacite est plus restrictive dans le cas particulier de la novation par changement de débiteur, la jurisprudence exigeant alors une manifestation caractérisée de la volonté de libérer l'ancien débiteur (cf. Cass. 1e civ. 4 nov. 1982, Bull. civ. n° 317).

La preuve de l'intention de nover incombe à celui qui se prévaut de l'existence d'une novation. S'agissant de la preuve d'une volonté, c'est le régime de la preuve des faits juridiques qui s'applique: la preuve peut être faite par tous moyens, elle peut être recherchée dans les faits et actes qui sont intervenus entre les parties (cf. Dalloz, ibidem, n° 54), étant précisé qu'il n'y a aucun fait qui à lui seul entraîne nécessairement novation (cf. JCL civil, art. 1271 à 1281, fasc. 10, édit. 1996, n° 90).

Eu égard aux principes ci-avant énoncés et des volontés de nover requises, si l'une d'elle fait défaut, il n'y a pas novation.

PERSONNE2.) estime avoir rapporté la preuve de la novation par substitution de débiteur par le fait que la SOCIETE4.) a accepté PERSONNE3.) en tant que repreneur, qu'elle a eu connaissance de la cession des parts, qu'elle lui a fait un décompte de solde de tout compte fin août 2022 et qu'elle a accepté le paiement de l'indemnité de sortie du contrat.

L'acceptation tacite de la novation par changement de débiteur tel qu'invoquée par PERSONNE2.) est formellement contestée par la SOCIETE4.) en l'absence de décharge expresse accordée à PERSONNE2.) à défaut de signature de l'avenant du contrat de bail.

En l'espèce, il est constant en cause qu'au mois d'août 2022, PERSONNE2.) a contacté la SOCIETE4.) aux fins de pouvoir sortir des engagements conclus aux termes du contrat signé en 2019.

A cet effet, elle a contacté la SOCIETE4.) pour connaître le montant des arriérés dus ainsi que de l'indemnité de sortie. La SOCIETE4.) lui a indiqué en date du 26 août 2022 que le montant échu était de 4.148,84 euros et que le montant de l'indemnité de sortie était de 4.444,61 euros.

Il résulte de l'avis de débit versé en cause qu'PERSONNE2.) a payé le montant de 4.444,61 euros le 26 août 2022 avec la mention *« indemnité pour sortie du contrat de bail SOCIETE7.) SARL a nom privé et comme gérante /associe PERSONNE5.)* ».

En date du 29 août 2022, PERSONNE2.) a signé avec PERSONNE3.) une convention sous seing privé de cession des parts sociales de la société SOCIETE2.) s.à r.l.. Cette cession ainsi que le changement de gérance de la société au profit de PERSONNE3.) a été dûment publié au Registre de commerce et des sociétés.

Il résulte des communications whatsapp versées en cause que dès le mois de septembre 2022, PERSONNE2.) a demandé à PERSONNE4.) de la SOCIETE4.) de rédiger l'avenant au contrat de bail alors qu'elle était consciente du fait qu'elle restait encore engagée vis-à-vis de la SOCIETE4.).

PERSONNE2.) ne saurait ainsi arguer qu'il y a eu novation par changement de débiteur à partir du paiement de l'indemnité de sortie.

Elle soutient encore qu'il y a lieu de retenir dans le chef de la SOCIETE4.) une volonté claire et non équivoque de substitution de débiteur dans la mesure où à partir du mois de septembre 2022 les loyers auraient été payés par PERSONNE6.) en son nom personnel.

Le tribunal se doit cependant de noter qu'il ne résulte pas des éléments du dossier si les loyers ont été payés par la société PERSONNE1.) s.à r.l. ou par PERSONNE3.).

En tout état de cause, il convient de rappeler qu'il importe peu si le loyer est payé par le locataire ou par un tiers agissant au nom du locataire.

En effet, l'article 1236 du code civil prévoit expressément qu'une obligation peut être acquittée par un tiers.

Le tribunal retient donc que, comme tout paiement d'obligations *non intuitu personae*, le loyer peut être réglé par un mandataire ou par un tiers intéressé ou même par un tiers non intéressé, qui conformément à l'article 1236 du code civil n'en sera jamais pour autant légalement subrogé dans les droits du créancier et dont le paiement ne lui confère donc point qualité de locataire (cf. La Haye et Vankerckhove, Les Novelles, Le louage de choses, Les baux en général, n° 102).

Il s'ensuit que même si le loyer a été payé par PERSONNE3.), ceci n'est pas de nature à établir qu'il y a eu transfert de bail par novation à défaut d'autres éléments probants telle que l'acceptation expresse de la part du bailleur principal.

Le fait qu'il y ait eu des pourparlers entre parties en vue de signer un avenant et qu'PERSONNE2.) ait mis en demeure la SOCIETE4.) de signer un tel avenant, n'implique pas non plus que la SOCIETE4.) a déchargé PERSONNE2.) de ses obligations.

PERSONNE2.) reproche encore à la SOCIETE4.) d'avoir fait traîner la rédaction d'un nouvel avenant par pure mauvaise foi.

Le tribunal remarque cependant qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE3.) ait été en négociations avec la SOCIETE4.) dès le mois d'août 2022 et PERSONNE2.) ne rapporte aucun élément de preuve permettant de dire que c'est la SOCIETE4.) qui a retardé la signature de l'avenant.

PERSONNE2.) reste, dès lors, en défaut de rapporter la preuve non seulement d'un accord entre la SOCIETE4.) et PERSONNE3.) quant à la création d'une obligation nouvelle, mais encore d'une décharge lui donnée par la SOCIETE4.). La preuve de l'intention de nover fait partant défaut, de sorte que c'est à tort qu'PERSONNE2.) se prévaut de l'extinction de son obligation de paiement des loyers à partir de septembre 2022.

La résiliation anticipée du bail par les locataires

Le curateur de la société SOCIETE2.) s.à r.l. se prévaut d'un courrier recommandé de PERSONNE3.) du 27 janvier 2025 aux termes duquel ce dernier aurait, deux jours avant la faillite de la société, informé la SOCIETE4.) de la résiliation du bail avec effet immédiat.

Au vu des contestations de la SOCIETE4.) d'avoir réceptionné ledit courrier et à défaut de preuve d'envoi dudit courrier versée en cause, le tribunal retient qu'il n'est pas établi que PERSONNE3.) a résilié le bail en date du 27 janvier 2025.

PERSONNE2.) se prévaut d'un courrier de son mandataire du 15 octobre 2024 adressé à la SOCIETE4.) aux termes duquel elle affirme avoir résilié le contrat de sous-bail en à son égard.

Il résulte des pièces versées que ce courrier a été remis à la SOCIETE4.) en date du 17 octobre 2024.

Dans ce courrier, le mandataire d'PERSONNE2.) a écrit que « *A titre superfétatoire et pour autant que de besoin, la présente vaut résiliation, en son nom personnel, du prédit contrat de sous-bail ainsi que de tous les engagements y conclus en nom personnel envers votre SOCIETE4.).* »

S'il est de principe qu'en cas de pluralité de locataires, un seul locataire ne saurait être contraint contre son gré de rester tenu indéfiniment par le contrat et que la résiliation notifiée par un seul des locataires au bailleur a pour effet de mettre un terme aux relations contractuelles qui lient ce locataire au bailleur, il n'en reste pas moins que lorsque le bail est assorti d'une clause de solidarité, tel le cas en l'espèce, le locataire qui met fin au bail reste tout de même tenu des loyers et charges dus jusqu'à l'échéance du terme, non seulement antérieurs à son départ, mais aussi postérieurs (cf Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, 2e édition, p.181, no.220).

L'accord de sous-bail signé en date du 20 août 2019 avait initialement été conclu pour la période du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2022 et faute de dénonciation par les parties, il a été renouvelé pour une nouvelle période de trois années.

Compte tenu de la résiliation d'PERSONNE2.) dans le délai de préavis contractuel de sept mois, le tribunal retient que le contrat a été valablement résilié à son égard à partir du 30 septembre 2025, prochaine échéance après la lettre de résiliation du 15 octobre 2024 et qu'PERSONNE2.) est à déclarer déchargée de ses obligations tant personnelles que solidaires avec la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, envers la SOCIETE4.) à compter du 30 septembre 2025,

La demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges

Au dernier stade des plaidoiries, la SOCIETE4.) formule les demandes suivantes :

- la déclaration de jugement opposable à l'égard de la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, pour le montant de 30.314,64 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1er juin 2023 au 31 janvier 2025,
- la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement du montant de 30.314,64 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période du 1er juin 2023 au 31 janvier 2025,
- la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon conjointe de la société SOCIETE2.) s.à r.l. et PERSONNE2.) pour le montant de 73.808,63 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, sinon à titre d'indemnité d'occupation, pour la période du 1er février 2025 au 1er mars 2026.

L'augmentation de la demande par rapport à la demande initiale étant à qualifier de demande additionnelle ayant un lien 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 prix du bail aux termes convenus.

Les parties défenderesses ne formulent pas de contestations circonstanciées en ce qui concerne les montants repris dans le décompte de la SOCIETE4.) pour la période avant la faillite, soit de juin 2023 à janvier 2025. Il y a partant retenir que la demande de la SOCIETE4.) est fondée pour le montant réclamé de 30.314,64 euros pour cette période.

Quant aux loyers, charges et frais redus postérieurement à la faillite, se rapportant aux mois de février 2025 à mars 2026, la curatrice conteste le décompte en ce qu'il prévoit pour chaque mois deux postes de loyer ainsi que des frais mensuels à hauteur de 150,- euros intitulés « add costs adv payments » non autrement justifiés. Elle conteste également les frais mensuels de maintenance relatifs à l'installation de bière et de licence de cabaretage alors que le café n'était plus exploité. Elle conteste finalement les frais d'électricité refacturés par la SOCIETE4.) en se référant à un échange de courriel du mois d'août 2025 duquel il résulte qu'elle a formellement contesté la remise en marche des contrats de fourniture d'électricité par la SOCIETE4.) en précisant que les sous-locataires savent depuis 2023 (dans le cadre d'une autre procédure de déguerpissement engagée contre eux) qu'ils doivent quitter les lieux. Elle est d'avis qu'en prenant cette décision au mois d'août 2025, la SOCIETE4.) doit assumer ces frais.

Le tribunal se doit de noter qu'aux termes du contrat de bail, le loyer est divisé en deux parties, une pour la partie commerciale et une pour la partie habitation, de sorte que le décompte est exact à cet égard.

En ce qui concerne les frais mensuels à hauteur de 150,- euros intitulés « add costs adv payments », il y a lieu de noter qu'ils n'apparaissent dans le décompte qu'à partir du mois de février 2025. A défaut d'explication par la SOCIETE4.) concernant ces frais, la demande en paiement y relative n'est pas fondée et il convient de déduire le montant de (14 x 150 =) 2.100,- euros du décompte.

Etant donné que la SOCIETE4.) ne rapporte pas non plus la preuve d'avoir continué le nettoyage des installations de débit de boissons après la fermeture du café et que la licence de cabaretage était encore valable après la faillite, la demande en paiement pour ces postes n'est pas non plus fondée et il y a lieu de déduire du décompte le montant de (14 x 20 =) 280,- euros pour les frais de nettoyage et le montant de (14 x 292,50 =) 4.095,- euros pour la licence de cabaretage.

Par contre les frais d'électricité sont à charge du preneur jusqu'à la fin du bail, de sorte qu'à défaut de résiliation valable du bail, ces frais restent dus.

En déduisant ces montants, la demande en paiement pour les montants échus après la faillite est fondée à concurrence de (73.808,63 – 2.100 – 280 – 4.095 =) 67.333,63 euros.

Compte tenu de ces considérations, la demande en paiement de la SOCIETE4.) à titre d'arriérés de loyers, de charges et de frais est partiellement fondée pour le montant total de (30.314,64 + 67.333,63 =) 97.648,27 euros.

Concernant les arriérés de loyers, de charges et de frais à l'égard de la société SOCIETE2.) s.à r.l., déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement du 29 janvier 2025, il y a lieu de distinguer entre les sommes nées avant le jugement de faillite et celles nées postérieurement au jugement de faillite.

Conformément à l'article 451 du code de commerce « *à compter du jugement déclaratif de la faillite, le cours des intérêts de toute créance non garantie par un privilège, par un nantissement ou par une hypothèque, est arrêté à l'égard de la masse seulement* ».

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée 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 compétent pour requérir de lui l'admission de sa créance au passif de la faillite (cf. Cour d'appel de Bruxelles, 22 février 1963, Pas. B. 1963. II. 274, Cour 21 février 1979, 21 février 1979, P. 24, p. 270).

La suspension des poursuites visée à l'article 452 du code de commerce ne concerne cependant que les dettes « dans la masse ». En effet, les créanciers « de la masse » conservent le droit d'agir et peuvent exercer et exécuter leurs droits individuels contre la masse. Ils peuvent non seulement agir contre la masse, mais ayant obtenu sa condamnation, ils peuvent exécuter celle-ci sur les biens de la masse (voir Les Novelles, Droit commercial, tome IV, A. Cloquet, Les concordats et la faillite, n° 1415 et 1429). Les créanciers de la masse ne sont pas concernés par la procédure de déclaration de créance.

Concernant les arriérés de loyers, de charges et de frais à l'égard d'PERSONNE2.), le tribunal renvoie aux développements antérieurs en vertu desquels elle n'est tenue personnellement et solidairement avec la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, envers la SOCIETE4.) que jusqu'au 30 septembre 2025.

Sur base de ces considérations, il convient de distinguer trois périodes différentes :

- période de juin 2023 à janvier 2025 :

Il y a lieu de fixer la créance de la SOCIETE4.) à l'égard la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, au titre des arriérés de loyers, de charges et de frais pour la période de juin 2023 à janvier 2025 au montant de 30.314,64 euros.

Le jugement de mise en faillite ayant été prononcé avant la mise en demeure du 4 février 2025 et avant la requête introductive d'instance du 14 mars 2025, il n'y a pas lieu d'assortir cette créance d'intérêts.

Pour cette même période, il convient de condamner PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE4.) le montant de 30.314,64 euros.

Les intérêts continuent de courir, en dépit de la faillite, à l'égard des codébiteurs et des cautions (A. PERSONNE7.), Les novelles, Droit commercial, Tome IV, Les concordats et la faillite, Ed. Maison Ferdinand Larcier, 1985, n° 1704).

L'état de faillite du débiteur ne change rien au cours des intérêts relativement à ses codébiteurs ou à sa caution (G. BELTJENS, Encyclopédie du droit commercial belge, Tome III, Ed. 1900, article 451, n° 6).

Quant à la demande de la SOCIETE4.) à se voir allouer les intérêts de retard sur base du chapitre 1 de loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de noter qu'aux termes des dispositions de l'article 1er de ladite loi, le terme « transaction commerciale » est défini comme « toute transaction entre des entreprises ou entre des entreprises et les pouvoirs publics qui conduit à la fourniture de marchandises ou à la prestation de services contre rémunération ».

Or, une créance de loyer ne saurait constituer une transaction commerciale telle qu'elle est définie à l'article 1er point 1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. En effet, le louage de choses est un contrat par lequel une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de payer suivant les dispositions de l'article 1708 du code civil. Les obligations nées du bail ne sauraient être qualifiées de transaction conduisant à une fourniture de marchandise ou à une prestation de service. Il s'ensuit que le taux de l'intérêt de retard correspond, conformément à l'article 15 (1) de cette loi qui renvoie sur ce point à son article 14, au taux d'intérêt légal fixé par règlement grand-ducal pour la durée de l'année civile (Trib. Lux., 24 avril 2024, n° TAL-2023-08356 du rôle).

Par voie de conséquence, les dispositions du chapitre 1er de la loi précitée du 18 avril 2004 sont inapplicables en l'espèce et il y a lieu d'allouer à la SOCIETE4.) les intérêts de retard au taux légal tels que prévus aux articles 14 et 15-1 de la loi précitée du 18 avril 2004.

Il y a partant lieu d'assortir la condamnation au paiement à l'égard d'PERSONNE2.) des intérêts de retard au taux légal tels que prévus aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 14 mars 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

- période de février 2025 à septembre 2025 :

Pour cette période post-faillite PERSONNE2.) est encore à considérer comme codébitrice solidaire, de sorte qu'il convient de condamner la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, et PERSONNE2.) solidairement au paiement du montant total de 35.164,44 euros, à augmenter des intérêts de retard au taux légal tels que prévus aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 9 mars 2026, date du décompte actualisé, jusqu'à solde.

- période d'octobre 2025 à mars 2026 :

A partir du 1er octobre 2025, PERSONNE2.) n'est plus tenue des obligations découlant du contrat, de sorte qu'il convient de condamner la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, au paiement du montant de 32.169,19 euros, à augmenter des intérêts de retard au taux légal tels que prévus aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 9 mars 2026, date du décompte actualisé, jusqu'à solde.

Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

La SOCIETE4.) conclut à la résiliation judiciaire du bail et au déguerpissement compte tenu vu de l'importance des arriérés de loyers et de charges.

Le curateur de la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, ne s'y oppose pas et sollicite un délai de déguerpissement le plus court possible.

La demande est à déclarer sans objet en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.).

Au vu des éléments du dossier, il convient de résilier le bail aux torts de la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, et d'ordonner son déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement à intervenir.

Quant à l'indemnité de relocation

La SOCIETE4.) réclame encore une indemnité de relocation à hauteur de 22.801,20 euros sur base de l'article 1760 du code civil et de l'article 18 des conditions générales de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 20 août 2019.

Le curateur de la société SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, s'oppose à cette demande en soutenant que les lieux loués sont insalubres suivant un courrier de la Ville de Luxembourg du 20 juin 2025 comportant un résumé d'un rapport du 11 juillet 2024 effectué suite à une visite des lieux loués en date du 5 juin 2024.

Aux termes de l'article 18 alinéa 2 des conditions générales de l'accord de sous-bail du 20 août 2019 il est stipulé que « *La SOCIETE4.) pourra demander la résiliation du contrat si le SOCIETE6.) (…) est en retard dans ses paiements à la SOCIETE4.) de même que s'il ne respecte pas l'un quelconque de ses engagements. Dans ces cas, une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits à dédommagement.* ».

Compte tenu des stipulations de cette clause, celle-ci est à analyser comme une indemnité de résiliation et non pas comme une indemnité de relocation.

Selon l'article 1226 du code civil, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

Le locataire a l'obligation de payer le loyer, les accessoires et autres frais et charges à la date convenue.

Les parties peuvent librement convenir, comme en d'autres matières, que le retard de paiement entraînera automatiquement la débition d'un intérêt, voire d'une clause pénale (cf. Le droit du bail. Régime général, B. LOUVEAUX, n° 227 et suivants).

La jurisprudence définit la clause pénale comme une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts redus indépendamment de la question de consistance, voire existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties (cf. Cour, 29 octobre 1997, n° 17996 du rôle). La clause pénale a pour effet de dispenser le créancier en cas d'inexécution, d'établir qu'il a subi un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage (cf. Cour 25 février 1999, n° 21103 du rôle, Cass. 26 juin 1997, n° 47/97).

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de résiliation, celle-ci ne doit pas correspondre 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 du locataire, sans devoir rechercher si la SOCIETE4.) a effectivement subi un dommage consistant dans l'inoccupation des lieux.

A défaut de plus amples contestations circonstanciées de la part en ce qui concerne le quantum de la demande, la SOCIETE4.) est fondée à réclamer le montant de 22.801,20 euros de ce chef.

Étant donné que l'indemnité de résiliation se rapporte à une faute contractuelle (défaut de paiement des loyers) trouvant son origine avant la déclaration en faillite, il ne saurait s'agir que d'une dette dans la masse, de sorte qu'il y a lieu de fixer la créance de la SOCIETE4.) du chef de l'indemnité de résiliation au montant de 22.801,20 euros.

La demande est à déclarer non fondée à l'égard d'PERSONNE2.).

<u>La demande reconventionnelle en remboursement de la garantie locative</u>

PERSONNE2.) demande à voir condamner la SOCIETE4.) à lui restituer le montant de 12.500,- euros qu'elle affirme avoir payé en début de bail.

La SOCIETE4.) conteste la demande en faisant valoir qu'il n'est pas établi que ce montant a effectivement été payé en début de bail et qu'en tout état de cause, la garantie locative n'est remboursable qu'en fin de bail, après la remise des clés.

Le contrat de bail signé entre parties prévoit une garantie locative de 12.500,- euros. Il est précisé que « *Résultant du présent contrat de sous bail du 11.11.2005, cédé au SOCIETE6.) en date du 14.01.2016, la brasserie est déjà en possession d'une garantie locative de 9.000,00€. Le SOCIETE6.) s'engage à verser la différence de 3.500,00€ à la signature du présent contrat afin d'atteindre le montant requis de 12.500,00€.* »

Le tribunal rappelle que la garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail : le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié de l'exécution des obligations couvertes par le gage, c'est-à-dire, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent : il est d'abord tenu de restituer le bien et de réparer les éventuels dégâts locatifs. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie, en aucun cas ; il ne peut, moins encore, en cours de bail, imposer des compensations s'il omet d'exécuter l'une de ses obligations. N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur exerce sur elle le droit de rétention et n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la rétention n'a plus de raison d'être (cf. PERSONNE8.) et PERSONNE9.), Le louage de choses, Les Novelles, Les baux en général, t. I, éd 2000, n° 1165).

La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par PERSONNE10.), P31 n° 2/2001, n° 65).

Outre le fait qu'il ne résulte pas des pièces versées qu'PERSONNE2.) a effectivement payé le montant de 3.500,- euros en début de bail à la SOCIETE4.), la demande est à déclarer non fondée pour être prématurée alors que les lieux loués n'ont pas encore été restitués et qu'aucun état des lieux de sortie n'a été dressé.

Les demandes accessoires

La SOCIETE4.) et PERSONNE2.) réclament chacun une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

En l'absence d'iniquité, les demandes respectives des parties sont à rejeter.

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

Les parties défenderesses, succombant au litige, sont à condamner *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

II. La demande en intervention introduite par PERSONNE2.)

PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE3.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée contre elle dans le cadre de l'affaire principale et à le voir condamner à lui rembourser le montant de 12.500,- euros à titre de garantie locative. Elle sollicite par ailleurs une indemnité de procédure de 2.000,- euros de sa part.

Aux termes de l'article 3-3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs 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.

Contrairement aux affirmations d'PERSONNE2.), PERSONNE3.) n'est pas à considérer comme locataire. Il n'existe pas non plus de bail existant entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Les demandes formulées par PERSONNE2.) contre PERSONNE3.) ne relèvent dès lors pas de la compétence exclusive du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

Il en découle qu'en l'occurrence, le tribunal saisi n'est pas compétent *ratione materiae* pour connaître des demandes dirigées par PERSONNE2.) contre PERSONNE3.).

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 jonction entre les affaires enrôlées sous les numéros L-BAIL-226/25 et L-BAIL-937/25,

reçoit les demandes en la pure forme,

- <u>quant à la demande principale</u>

donne acte à la société anonyme SOCIETE8.) S.A. de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers, de charges et de frais,

donne acte à PERSONNE2.) qu'elle réclame à titre reconventionnel le remboursement de la garantie locative,

dit qu'il n'y a pas eu novation par changement de débiteur,

dit qu'PERSONNE2.) a valablement résilié l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 20 août 2019 à son égard avec effet au 30 septembre 2025 et qu'elle est déchargée de ses obligations tant personnelles que solidaires avec la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., en état de faillite, envers la société anonyme SOCIETE8.) S.A. à compter du 30 septembre 2025,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. du chef d'arriérés de loyers, de charges et de frais partiellement fondée pour le montant total de 97.648,27 euros et déboute pour le surplus,

fixe la créance de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., en état de faillite, du chef d'arriérés de loyers, de charges et de frais pour la période de juin 2023 à janvier 2025 inclus à la somme de 30.314,64 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. du chef d'arriérés de loyers, de charges et de frais pour la période de juin 2023 à janvier 2025 le montant de 30.314,64 euros avec les intérêts de retard au taux légal tels que prévus aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 14 mars 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. du chef d'arriérés de loyers, de charges et de frais pour les mois de février 2025 à septembre 2025 le montant de 35.164,44 euros, avec les intérêts de retard au taux légal tels que prévus aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 9 mars 2026, date du décompte actualisé, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite, à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. du chef d'arriérés de loyers, de charges et de frais pour les mois d'octobre 2025 à mars 2026 le montant de 32.169,19 euros, avec les intérêts de retard au taux légal tels que prévus aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 9 mars 2026, date du décompte actualisé, jusqu'à solde,

résilie l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 20 août 2019 aux torts de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., en faillite,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s. à r.l., en faillite, à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **15 (quinze) jours** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s. à r.l., en faillite, dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit la demande en résiliation judiciaire du bail, suivie du déguerpissement non fondée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.),

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à titre d'indemnité de résiliation pour le montant de 22.801,20 euros en ce qu'elle est dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s à r.l., en faillite,

la **dit** non fondée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.),

fixe la créance de la société anonyme SOCIETE9.) S.A. à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., en état de faillite, du chef d'indemnité de résiliation à la somme de 22.801,20 euros,

dit que pour l'admission de ces créances au passif de la faillite de la société anonyme SOCIETE2.) s.à r.l., la société anonyme SOCIETE9.) S.A. devra se pourvoir devant qui de droit,

dit non fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) en remboursement de la garantie locative,

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et d'PERSONNE2.) basées sur 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., en état de faillite, et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance,

- <u>quant à la demande en intervention</u>

se déclare incompétent *ratione materiae* pour connaître des demandes dirigées par PERSONNE2.) contre PERSONNE3.),

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'intervention.

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