**Texte pseudonymisé**

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

**Répertoire No. 1882/26**
**L-BAIL-782/25**

# Audience publique extraordinaire du 13 mai 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

**partie demanderesse**

comparant par Maître Cécile MEYER, avocat, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

**parties défenderesses**

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 16 avril 2026, PERSONNE1.), étant le gérant de SOCIETE2.) SARL

---

## **F a i t s**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 29 janvier 2026 (406/26) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, l'affaire avait été refixée au 16 avril 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Cécile MEYER, en remplacement de Maître Jerry MOSAR et PERSONNE1.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire 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 un jugement numéro 406/26 rendu entre parties en date du 29 janvier 2026, il a été décidé ce qui suit :

**« *déclare*** *la demande recevable en la forme ;*

***donne acte*** *à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges ;*

***dit non-fondée*** *la demande de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) en réduction du loyer ;*

***dit*** *que l'engament solidaire de PERSONNE1.) ensemble avec la société SOCIETE2.) SARL est applicable en cause ;*

***déclare fondée*** *la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges dans son principe ;*

***fait droit*** *à la demande de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) quant à la production des décomptes et des pièces justificatives relatives aux décomptes pour charges pour les exercices 2019 à 2024 ;*

*partant,* ***enjoint*** *à la société SOCIETE1.) SA de produire les décomptes pour charges et les pièces justificatives relatives auxdits décomptes pour charges pour les exercices 2019 à 2024 ;*

***accorde*** *à la société SOCIETE1.) SA jusqu'au 1er avril 2026 pour justifier au greffe du Tribunal de céans de la production des pièces susvisées ;*

***refixe*** *l'affaire à l'audience du jeudi 16 avril 2026, à 9.00 heures, salle JP 0.15. aux fins de conclusions des parties quant à la fixation pour plaidoiries à une audience ultérieure ;*

***réserve*** *les demandes de la société SOCIETE1.) SA tendant à la résiliation du contrat de bail, au déguerpissement des lieux, à la condamnation à l'indemnité de relocation, à la condamnation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et la question des frais ;*

***ordonne*** *l'exécution provisoire du présent jugement.* »

La société SOCIETE1.) SA a versé les décomptes en question sollicités par le premier jugement ensemble avec les pièces justificatives.

A l'audience du 16 avril 2026, la société SOCIETE1.) SA a conclu à l'entérinement de ses demandes tendant à la condamnation solidaire de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) au paiement de la somme augmentée de 227.710,23 euros (voir le décompte versé en tant que pièce 22), à la résiliation du contrat de bail ainsi qu'au déguerpissement et au paiement de l'indemnité de relocation contractuelle équivalente à 6 mois de loyers.

Il échet de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.)

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) ont réitéré leurs demandes tendant à l'« *ajustement* » (lire : réduction) du loyer lesquels ont été résumées comme suit :

**« (fichier) »**

Ensuite, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) ont souligné à nouveau le déséquilibre contractuel entre parties et les difficultés de financement en raison de la situation économique précaire.

Hormis le quantum du loyer redû, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) n'ont pas émis de contestations quant aux arriérés réclamés par la société SOCIETE1.) SA.

**Appréciation**

En l'occurrence, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) concluent à une réduction du loyer redû en raison des importants investissements fournis de leur part en vue de l'aménagement des lieux lesquels auraient été pris en bail en état brut.

La société SOCIETE1.) SA s'oppose à cette demande.

Le Tribunal constate que le contrat de sous-bail conclu entre parties en date du 28 mai 2008 contient la clause suivante relativement à l'objet pris en bail : « (…) *Cette cellule est louée à l'état neuf, « brut de décoffrage », à agencer par le preneur et à ses frais, suivant les normes actuellement en vigueur en matière de débit de boissons*. »

Cette clause n'a pas été modifiée par les avenants audit contrat de sous-bail.

Il s'ensuit que les parties avaient expressément prévu un investissement des locataires pour aménager des lieux, de sorte à ce que la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) ne sauraient actuellement prétendre à une réduction du loyer à payer justement du fait de cet investissement.

La demande de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) tendant à la réduction du loyer est partant à déclarer **non-fondée**.

Il ressort partant du décompte final versé en tant que pièce 22 par la société SOCIETE1.) SA que la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) accusent un impayé de 227.710,23 euros.

Les paiements invoqués par la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) lors de l'audience précédente concernaient finalement deux autres contrats de sous-location pour des établissements différents (SOCIETE3.) et SOCIETE4.)).

Quant aux arriérés de loyers et de charges

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

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Il ressort du jugement rendu entre parties le 29 janvier 2026 que la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) sont tenus solidairement de leurs engagements en vertu du contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 28 mai 2008.

Ils n'ont encore pas émis la moindre contestation quant au quantum des arriérés de loyers et de charges réclamées par la société SOCIETE1.) SA.

La société SOCIETE1.) SA est fondée à réclamer à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) le montant total de 227.710,23 euros.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) sont ainsi condamnés solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **227.710,23 euros**, à majorer des intérêts légaux prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 2 septembre 2025, date du dépôt de la requête, sur le montant de 141.645,22 euros, et à partir du 16 avril 2026, date de la demande en justice, sur le montant de 86.065,01 euros jusqu'à solde.

Quant à la résiliation du contrat de bail

Dans le cas d'espèce, il y a lieu de tenir compte de l'ancienneté du bail, conclu le 28 mai 2008 et ayant couru sur une durée de 18 ans.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative tel que cela résulte de l'article 1728 du Code civil. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

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

Il y a dès lors lieu de déclarer **résilié** le bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses.

Au vu des circonstances de l'espèce, il convient de les condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 4 mois après la notification du présent jugement.

Au besoin, la société SOCIETE1.) SA est autorisée à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de celle-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Quant à l'indemnité de relocation

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail acceptées par les parties défenderesses qu'en cas de

résiliation du contrat par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleresse une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges.

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du Code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

Au vu de la résiliation du contrat de bail intervenue en raison du fait imputable aux parties défenderesses, la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation est à déclarer fondée à concurrence de la somme réclamée de 56.985,48 euros (6 mois x 9.497,58 euros), avec les intérêts légaux à partir de la date du prononcé du présent jugement jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) sont ainsi condamnés solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **56.985,48 euros**, à majorer des intérêts légaux prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 2 septembre 2025, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de **1.000 euros** sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

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 paraît justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire au vu de l'absence de contestations.

## **P a r  c e s  m o t i f s :**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.),

**statuant** en continuation du jugement numéro 406/26 rendu en date du 29 janvier 2026 par le Tribunal de céans;

**donne acte** à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges;

**déclare** la demande recevable;

**déclare** la demande à titre d'arriérés de loyers et charges fondée pour la somme de 227.710,23 euros;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **227.710,23 euros**, à majorer des intérêts légaux prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 2 septembre 2025, date du dépôt de la requête, sur le montant de 141.645,22 euros, et à partir du 16 avril 2026, date de la demande en justice, sur le montant de 86.065,01 euros jusqu'à solde;

**déclare** la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 56.985,48 euros;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **56.985,48 euros**, à majorer des intérêts légaux prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 2 septembre 2025, jusqu'à solde;

**déclare** la demande en résiliation du bail et en déguerpissement fondée;

**résilie** le bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.);

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 4 mois à partir de la notification du présent jugement;

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

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de **1.000 euros** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

| | |
|---|---|
| Paul LAMBERT,<br>juge de paix | Natascha CASULLI,<br>greffière |