Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2057/26
L-BAIL-360/25

Audience publique du 27 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 **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, société anonyme, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 LUXEMBOURG, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Catherine GÉRIN, avocate, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **F-ADRESSE2.)**

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

3) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Dilara CELIK, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire enregistrée sous le numéro L-BAIL-360/25 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 mai 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Olivier UNSEN se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 octobre 2025, puis refixée aux 1er décembre 2025, 25 février 2026 et 4 mai 2026.

Lors de la dernière audience, Maître Catherine GÉRIN, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, ce dernier en représentation de la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, et Maître Dilara CELIK, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, furent entendues en 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 au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 8 avril 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 24.500.-EUR à titre d'arriérés de loyers ainsi que la somme de 15.000.-EUR à titre d'indemnité de relocation, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice

jusqu'à solde. La partie requérante demande par ailleurs la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et leur déguerpissement au plus tard le seizième jour après la notification du jugement à intervenir.

La société anonyme SOCIETE1.) SA sollicite encore une augmentation du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois suivant la notification du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-EUR, à tous les frais et dépens de l'instance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La requérante expose que dans le cadre d'un contrat de bail commercial avec clause d'approvisionnement signé entre parties en date du 10 mai 2024, elle aurait donné en location un immeuble d'habitation et de commerce situé à L-ADRESSE3.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), le tout moyennant un loyer mensuel initial de 5.000.-EUR.

Elle fait valoir que les parties défenderesses seraient actuellement en retard dans le paiement des loyers, ceux-ci se décomposant, selon le tableau joint à la requête, pour les échéances allant de septembre 2024 à avril 2025, et faisant apparaître un solde débiteur de 24.500,00.-EUR.

La requérante précise que cette somme serait réclamée sous réserve des loyers à échoir en cours d'instance, ainsi que sous réserve des charges impayées, de l'indemnité de relocation et d'éventuels dégâts locatifs.

Elle expose encore que le non-paiement des loyers aux échéances constituerait un juste motif de résiliation du bail suivie de déguerpissement.

Se référant aux stipulations contractuelles, et plus particulièrement à l'article XII du contrat de bail (Résiliation et indemnités), la requérante soutient qu'elle serait fondée à réclamer le paiement d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers, soit un montant de 15.000,00.-EUR.

A l'audience des plaidoiries du 4 mai 2026, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en présentant un nouveau décompte pour les loyers échus s'élevant entretemps à 44.050.-EUR en ce qui concerne les loyers et 3.970.-EUR en ce qui concerne les charges.

Elle a encore augmenté l'indemnité de relocation en fonction du montant des derniers loyers dus afin de la porter à la somme de 20.250.-EUR.

Pour le surplus, elle a maintenu ses demandes.

Il échet de lui en donner acte.

En réponse aux arguments de la défenderesse, la partie requérante a fait valoir que, conformément aux stipulations du contrat de bail, l'enlèvement des ordures incombe au locataire.

Les parties défenderesses, pour leur part, n'ont pas contesté le montant des arriérés réclamés, tout en précisant qu'un paiement partiel serait intervenu en date du 3 mai 2026. Elles ont exposé rencontrer actuellement des difficultés financières, tout en indiquant espérer résorber le passif accumulé et poursuivre l'activité de restauration.

Il a encore été précisé que PERSONNE2.) aurait rencontré d'importants problèmes de santé, lesquels auraient contribué à la situation financière actuelle, que les parties défenderesses espèrent toutefois redresser.

S'agissant des charges réclamées au titre de l'enlèvement des ordures, les parties défenderesses les ont contestées au motif que celles-ci ne leur incomberaient pas. Enfin, en ce qui concerne l'indemnité de relocation, les parties défenderesses ont conclu au rejet de cette demande, la jugeant prématurée dès lors qu'elles occupent encore les lieux loués.

À titre subsidiaire, elles ont sollicité l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois.

<u>Appréciation</u>

La demande, introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

- *Quant aux arriérés de loyers*

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 résulte des renseignements fournis à l'audience et des pièces versées en cause que les parties défenderesses restent actuellement redevables de la somme de (44.050 - 6.750) 37.300.-EUR à titre d'arriérés de loyers, la partie requérante n'ayant pas contesté le virement effectué par la défenderesse en date du 5 mai 2026, lequel ne figure pas dans son décompte.

En ce qui concerne les deux factures relatives aux taxes de la SOCIETE2.) pour l'enlèvement des ordures, il convient de relever que l'article III) du contrat de bail prévoit que « En dehors du loyer, preneurs acquitteront les taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de raccordement à une antenne collective de télévision, sans retard et sur première demande. Il en est de même des taxes se rapportant à l'enlèvement des ordures, taxes de canalisation et de toutes autres périodiques. »

En vertu de cette clause contractuelle, les parties défenderesses doivent également supporter la somme de 3.970.-EUR au titre des arriérés de charges. La demande en condamnation est dès lors fondée et justifiée pour la somme de 41.270.-EUR, avec les intérêts légaux sur le montant de 24.500 EUR à partir du 8 avril 2026, jour de la demande en justice, et sur le montant de (41.270 – 24.500) 16.770.-EUR à partir du jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) SA demande à voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

- *Quant à la résiliation et au déguerpissement*

La bailleresse conclut à la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses et à leur déguerpissement.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Novelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, le non-paiement d'arriérés de loyer et de charges à hauteur de 37.300.-EUR, d'autant plus que les arriérés ont, entre le dépôt de la requête et la date des plaidoiries augmenté, constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail à leurs torts exclusifs et leur déguerpissement, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante (40) jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

➢ *Quant à l'indemnité de relocation*

La société anonyme SOCIETE1.) SA réclame encore la somme de 20.250.-EUR à titre d'indemnité de relocation sur base de l'article XII du contrat de bail, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Aux termes du dernier paragraphe de l'article XII du contrat de bail, « En cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 3 (trois) mois de loyer en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleresse. »

Au vu de la résiliation judiciaire du bail aux torts des preneurs et de la prédite stipulation contractuelle, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement pour le montant de 20.250.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du 8 avril 2025 jusqu'à solde.

➢ *Quant à la solidarité et aux demandes accessoires*

La société anonyme SOCIETE1.) SA sollicite en outre la condamnation solidaire, sinon in solidum, des parties défenderesses.

En cas de pluralité de locataires, chacun de ces derniers n'est tenu que pour sa quote-part, sauf dans les cas où la loi (couple marié, partenaires au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats) ou le contrat de bail prévoit expressément que les colocataires sont tenus solidairement ou de manière indivise (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 27 ; Georges KRIEGER, Le bail d'habitation, n° 73 et s. ; Trib. d'arr. Lux., 8 juillet 2005, n° 94.241 du rôle ; Trib. d'arr. Lux., 30 janvier 2009, n° 118.595 du rôle).

En l'espèce, le point XIV) du contrat de bail précité prévoit que « *toutes les clauses et conditions du présent contrat sont acceptées solidairement et indivisiblement…..*».

Il y a partant lieu de condamner les parties défenderesses solidairement aux montants redus.

La partie demanderesse sollicite une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-

ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 500.- EUR.

La société anonyme SOCIETE1.) SA demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire en ce qui concerne le volet pécuniaire.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, au vu de l'importance des arriérés et dans la mesure où la dette d'arriérés de loyers est reconnue par les parties défenderesses, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire afférente à cette demande uniquement. En ce qui concerne le déguerpissement, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposent en revanche.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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 toutes les parties et en premier ressort,

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

déclare la demande recevable ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers sur charges fondée pour la somme de 37.300.-EUR;

déclare la demande à titre d'arriérés de charges fondée pour la somme de 3.970.-EUR;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 20.250.-EUR ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 61.520.-EUR, avec les intérêts légaux sur le montant de 39.500.-EUR (24.500 + 15.000), à partir du 8 avril 2025, et sur le montant de (61.520- 39.500) 22.020.-EUR à partir du 4 mai 2026, chaque fois jusqu'à solde ;

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

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

prononce la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.);

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 500.- EUR 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 à la somme de 37.300.-EUR ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux 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