

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 124/24  
L-BAIL-361/23

### Audience publique du 10 janvier 2024

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

**PERSONNE1.),** demeurant à **L-ADRESSE1.)**

#### partie demanderesse

comparant par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1 ) **PERSONNE2.),** demeurant à **L-ADRESSE2.)**

#### partie défenderesse

comparant par Maître Thomas STACKLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

2 ) **PERSONNE3.),** demeurant à **F-ADRESSE3.)**

3 ) la société **SOCIETE1.) SARL,** société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE4.),** représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

## **parties défenderesses**

sub 2) et 3) comparant par Maître Philippe HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-----

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 5 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 juillet 2023.

Lors de la prédite audience, Maître Thomas STACKLER se présenta pour PERSONNE2.) tandis que Maître Philippe HOFFMANN se présenta pour PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) SARL. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 2 octobre 2023, puis refixée au 4 décembre 2023.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, Maître Thomas STACKLER et Maître Philippe HOFFMANN furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

## **le jugement qui suit:**

Par requête déposée au greffe le 5 juin 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer 1) PERSONNE2.), 2) PERSONNE3.) et 3) la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner solidairement et indivisiblement à lui payer la somme de 23.400 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour les mois de mars à juin 2023, et la somme de (3 x 7.600) 22.800 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, pour voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des défendeurs pour non-paiement du loyer et s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et il demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) :

- augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet et août 2023, mais réduit sa demande en condamnation à la somme de (38.600 - 27.900 =) 10.700 euros après compensation avec la garantie locative s'élevant à la somme de 27.900 euros ;
- réduit sa demande à titre d'indemnité de relocation à la somme de (2 x 7.600 =) 15.200 euros au motif que les lieux ont été reloués à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2023 ;
- renonce à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

Il échet de lui en donner acte.

Le requérant expose que suivant contrat de bail commercial, avec ses trois avenants, conclu en date du 13 juillet 2022, il aurait donné en location aux défendeurs un espace de bureaux dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.800 euros pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 28 février 2023, et de 7.600 euros à partir du 1<sup>er</sup> mars au 31 août 2023.

Le bail aurait été résilié avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2023 et les défendeurs auraient quitté les lieux à cette même date.

PERSONNE1.) soutient que pour le mois de mars 2023, les défendeurs n'auraient payé qu'un acompte de 6.000 euros, que pour le mois d'avril 2023, ils n'auraient payé qu'un acompte de 1.000 euros, et qu'à partir du mois de mai 2023, ils n'auraient plus du tout réglé le loyer, de sorte à lui rester redevables d'une somme de (1.000 + 6.600 + 4 x 7.600 =) 38.600 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de mars à août 2023.

Après déduction de la garantie locative de 27.900 euros à laquelle il aurait fait appel, sa demande à titre d'arriérés de loyers serait dès lors à déclarer fondée pour la somme de (38.600 – 27.900 =) 10.700 euros, avec les intérêts de retard de 1% par mois tels que prévus par l'article 6 du contrat de bail, à laquelle il y aurait lieu de condamner solidairement les défendeurs compte tenu de la solidarité stipulée dans le contrat de bail.

En affirmant qu'il aurait réussi à relouer les lieux pris en location par les défendeurs à partir du mois de novembre 2023, PERSONNE1.) demande encore la condamnation des défendeurs à lui payer une indemnité de relocation d'une somme de 15.200 euros correspondant à deux mois de loyers, sur base de l'article 1760 du code civil.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) SARL demandent à voir déclarer la demande non fondée dans tous ses chefs en tant que dirigée à l'encontre de PERSONNE3.), en faisant valoir que celle-ci et PERSONNE2.) ont certes signé le contrat de bail, mais uniquement en leur qualité d'associés, n'ayant pas d'activité commerciale, de la société SOCIETE1.) SARL en voie de formation qui aurait ensuite repris le contrat de bail et serait dès lors devenue le seul et unique locataire, de sorte que PERSONNE3.) ne serait plus liée par le contrat de bail. Ils donnent à considérer que la société SOCIETE1.) SARL serait expressément

mentionnée dans le contrat de bail et que ce serait elle qui s'est acquittée du paiement du loyer et de la garantie locative.

Ils demandent ensuite à voir déclarer la demande à titre d'indemnité de relocation non fondée en tant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL, au motif que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier recommandé du bailleur du 24 février 2023 moyennant respect d'un préavis de six mois avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2023, et que le bail a partant pris fin à cette date.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée, la demande en tant que dirigée à son encontre en développant la même motivation que PERSONNE3.), tout en faisant encore valoir concernant la demande à titre d'indemnité de relocation, que le requérant ne justifierait en outre pas d'une recherche active d'un repreneur.

Il sollicite également l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) réplique que les trois défendeurs seraient liés par le contrat de bail, étant donné que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont signé le contrat de bail et que la société SOCIETE1.) SARL a ensuite repris les activités commerciales et qu'elle a réglé le loyer et la garantie locative.

1. Quant à la demande en tant que dirigée à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contestent avoir la qualité de locataires au motif qu'ils se seraient engagés pour le compte de la société SOCIETE1.) SARL en voie de formation et qu'après sa constitution, celle-ci aurait dûment repris les engagements résultant pour eux du contrat de bail.

Il convient de préciser que la contestation soulevée par les défendeurs concernant la qualité de locataires dans le chef de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a trait à la compétence matérielle du tribunal saisi, siégeant en matière de bail à loyer, au regard de l'article 3-3° du nouveau code de procédure civile qui donne notamment compétence au juge de paix pour connaître « *de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* », et non pas à la recevabilité de la demande en tant que dirigée à leur encontre.

L'article 100-17 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales dispose que « *ceux qui, pour une société en formation, avant l'acquisition par celle-ci de la personnalité juridique, ont pris un engagement à quelque titre que ce soit, même en se portant fort ou comme gérant d'affaires, en sont personnellement et solidairement responsables, sauf convention contraire, si ces engagements ne sont pas repris par la société dans les deux mois de sa constitution, ou si la société n'est pas constituée dans les deux ans de la*

*naissance de l'engagement. Lorsque les engagements sont repris par la société, ils sont réputés avoir été contractés par elle dès l'origine ».*

Cette disposition est applicable, par suite de la généralité des termes employés, à tout contrat ainsi qu'à tout acte unilatéral créant un lien juridique pris pour le compte d'une société en formation et appelée à posséder la personnalité morale. Ceux qui traitent au nom d'une société en formation ne sont dégagés de leur responsabilité personnelle et solidaire qu'en rapportant la preuve de la reprise, par la société des engagements souscrits (cf. CA, 6 mai 1998, Pas. 31, p. 34).

La reprise de l'engagement par la société vaut ratification. Si la reprise n'est pas automatique (cf. CA, 30 avril 1997, n° 16751), il n'en demeure pas moins qu'elle n'est soumise à aucune forme particulière ; elle peut être expresse comme tacite, pour autant qu'elle soit certaine. Une reprise tacite doit résulter d'actes qui ne laissent aucun doute sur la volonté de la nouvelle société de reprendre des engagements antérieurs.

La reprise des engagements par la société ou ratification ne sera opposable aux tiers que si le fondateur indique, lors de la passation de l'acte, qu'il agit pour le compte d'une société en voie de formation.

La reprise de l'engagement par la société a un effet rétroactif au jour de l'engagement.

(voir : TAL, 23 février 2022, numéro TAL-2021-07427 du rôle)

Il résulte des pièces versées en cause que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 13 juillet 2022, ensemble ses trois avenants signés tous le même jour, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), qui se sont engagés solidairement et indivisiblement pour l'intégralité des obligations souscrites dans le bail, un espace de bureaux dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), notamment moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.800 euros pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2022 au 28 février 2023, et de 7.600 euros à partir du 1<sup>er</sup> mars au 31 août 2023, et d'une garantie locative de 27.900 euros à fournir avant la prise de possession des lieux (point e) de l'avenant n°1).

A l'alinéa 3 de l'article 1<sup>er</sup> du contrat de bail, il est stipulé que « *Le preneur déclare que les lieux loués serviront à l'exploitation d'activités culturelles et de loisir, sous la dénomination « Atelier des Arts »* ».

Il est constant en cause que le contrat de bail a été conclu avant la constitution de la société SOCIETE1.) SARL.

Il résulte des échanges de courriels entre le requérant et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au courant du mois d'août 2022, versés en cause par PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) SARL, que PERSONNE1.) était au courant que l'exploitation des lieux devait se faire par une société à constituer par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), et qu'il a exigé que ceux-ci s'engageaient personnellement aux termes du contrat de bail pour le cas où il y aurait un problème avec la société en voie de formation.

Même si les défendeurs n'ont pas versé en cause les statuts de la société SOCIETE1.) SARL, il résulte ensuite d'un courriel adressé au courant du mois

d'août 2022 par PERSONNE2.) au requérant, que la société SOCIETE1.) SARL a été constituée en date du 5 août 2022, et que PERSONNE1.) en était partant dûment informé, ce qu'il ne conteste d'ailleurs pas.

PERSONNE1.) reconnaît encore expressément que l'exploitation commerciale a été reprise par la société SOCIETE1.) SARL.

Même si les défendeurs n'établissent, voire n'allèguent même pas, l'existence d'une reprise formelle par la société SOCIETE1.) SARL des engagements du contrat de bail, il est dûment prouvé par le courrier de la société SOCIETE2.) SA du 14 août 2023 que c'est la société SOCIETE1.) SARL qui a constitué la garantie locative en date du 28 août 2022, et par les avis de débit du compte de la société SOCIETE1.) SARL que c'est également celle-ci qui a payé le loyer dès le début du bail, ce que le bailleur reconnaît d'ailleurs formellement.

Ces actes établissent indubitablement la volonté dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL de reprendre les engagements souscrits par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux termes du contrat de bail du 13 juillet 2022, de sorte qu'il y a eu reprise tacite par la société SOCIETE1.) SARL de ces engagements, et ceci dans les deux mois de sa constitution.

Les engagements contractés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux termes du contrat de bail du 13 juillet 2022 sont dès lors réputés avoir été contractés par la société SOCIETE1.) SARL dès l'origine, de sorte que celle-ci a exclusivement qualité de locataire.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas la qualité de locataires et que le tribunal saisi, siégeant en matière de bail à loyer, est partant matériellement incompétent pour connaître de la demande en tant que dirigée à leur encontre.

## 2. Quant à la demande en tant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL

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

### 2.1. 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.

Eu égard au décompte versé en cause par PERSONNE1.) et en l'absence de contestation y relative de la part de la société SOCIETE1.) SARL, il est établi que la locataire est redevable au bailleur d'une somme de 38.600 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de mars à août 2023.

Après compensation avec la garantie locative, constituée sous forme de garantie bancaire à première demande et s'élevant à la somme de 27.900 euros, à laquelle PERSONNE1.) a fait appel, ce qui est dûment établi par le prédit courrier de la

société SOCIETE2.) SA du 14 août 2023 et l'avis de débit du compte de la société SOCIETE1.) SARL du 16 août 2023, la demande à titre d'arriérés de loyers en tant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL est dès lors à déclarer fondée pour la somme de (38.600 – 27.900 =) 10.700 euros, avec les intérêts conventionnels de 1% par mois sur la somme de 3.100 euros à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023 et sur la somme de 7.600 euros à partir du 1<sup>er</sup> août 2023, dates respectives d'exigibilité des loyers redus, jusqu'à solde, conformément à l'article 6 du contrat de bail.

## 2.2. quant à la demande à titre d'indemnité de relocation

L'article 1760 du code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail, pendant le temps nécessaire à la relocation.

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

Conformément à l'article 1760 du code civil précité, cette indemnité est toutefois uniquement due en cas de résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire pour manquement grave à ses obligations de locataire, ce qui n'est cependant pas le cas en l'espèce.

Il résulte, en effet, des pièces versées en cause par la société SOCIETE1.) SARL, que par courrier recommandé du 24 février 2023, PERSONNE1.) a résilié le contrat de bail existant entre parties avec un préavis de six mois à partir du 1<sup>er</sup> mars 2023 avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2023, conformément à l'article 2 du contrat de bail qui prévoit pendant la première année du bail la possibilité pour chacune des parties de mettre fin au contrat moyennant respect d'un préavis de six mois, en indiquant comme seul motif de résiliation « *Conformément au contrat de bail signé en date du 13/07/2022* ».

Il n'est d'ailleurs pas allégué par PERSONNE1.) que cette résiliation ait été motivée par un manquement de la société SOCIETE1.) SARL à ses obligations de locataire, et plus particulièrement par un éventuel non-paiement du loyer, lequel n'a, en effet, commencé qu'à partir du mois de mars 2023.

Il s'ensuit que la demande à titre d'indemnité de relocation n'est pas fondée en tant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL.

## 3. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige :

- la société SOCIETE1.) SARL ne peut pas prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande de ce chef ;
- il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais exposés non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article

- 240 du nouveau code de procédure civile en tant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL et de lui allouer de ce chef une somme de 750 euros ;
- il paraît également inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) l'ensemble des frais exposés non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et de leur allouer de ce chef à chacun une somme de 500 euros.

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

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**donne acte** à PERSONNE1.) qu'il :

- augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers pour les mois de juillet et août 2023, mais réduit sa demande en condamnation à la somme de 10.700 euros après compensation avec la garantie locative ;
- réduit sa demande à titre d'indemnité de relocation à la somme de 15.200 euros ;
- renonce à sa demande en résiliation du bail et en déguerpissement ;

**se déclare** matériellement incompétent pour connaître de la demande en tant que dirigée à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ;

**se déclare** compétent pour connaître de la demande en tant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL ;

**déclare** la demande recevable ;

**après compensation** avec la garantie locative de 27.900 euros, la **déclare** fondée pour la somme de 10.700 euros ;

**déclare** la demande à titre d'indemnité de relocation non fondée ;



**condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.700 (dix mille sept cents) euros, avec les intérêts conventionnels de 1% par mois sur la somme de 3.100 euros à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023 et sur la somme de 7.600 euros à partir du 1<sup>er</sup> août 2023, jusqu'à solde ;

**condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 750 (sept cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**déboute** la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance dirigée à son encontre ;

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance dirigée à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

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

Claudine ELCHEROTH  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière