

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 312/24
L-BAIL-236/23

Audience publique du 25 janvier 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, 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 **NUMERO2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

- 1) la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE2.) SARL-s, anciennement SOCIETE3.) SARL-s**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO3.)**
- 2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**
- 3) **PERSONNE2.)**, demeurant à **B-ADRESSE4.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant par Maître Cristina PEIXOTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 2) comparant en personne à l'audience du 21 décembre 2023

sub 3) n'étant ni présente ni représentée à l'audience du 21 décembre 2023

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 14 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1^{er} juin 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 5 octobre 2023, puis refixée au 21 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, Maîtres Jean KAUFFMAN et Cristina PEIXOTO et PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée.

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 le 14 avril 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société SOCIETE2.) SARL-s, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de:

- s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 19.030,85 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de décembre 2021 à avril 2023 inclus, et la somme de (6 x 3.131,17 =) 18.787,02 euros à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts de retard à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- de voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses,
- de voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience de plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges jusqu'au mois de décembre 2023 inclus, le tout tenant compte d'un paiement spontané, pour la somme de 23.000,68 euros. Le total de la demande relative aux arriérés de loyers et d'avances sur charges s'élève partant à (19.030,85 + 23.000,68 =) 42.031,53 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE2.) SARL-s comparut par l'organe de son mandataire Maître Cristina PEIXOTO. Il y a partant lieu de statuer contradictoirement à son égard.

PERSONNE1.) comparut personnellement. Il y a partant lieu de statuer contradictoirement à son égard.

PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'elle a été reconvoquée à l'audience du 21 décembre 2023 et que les dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile ont été respectées, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

La demande a trait à un accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 23 août 2019, par lequel la société SOCIETE1.) SA a donné en location aux parties défenderesses un immeuble de commerce à usage de débit de boissons connu sous l'enseigne « MOONLIGHT » et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2028, moyennant paiement (i) d'un loyer mensuel de base indexé de 615,75 euros HTVA pour la surface servant à l'habitation et de 2.226,11 euros TVAC pour la surface servant à l'exploitation du débit de boissons, payable par anticipation et pour la première fois le 1er octobre 2019, (ii) d'un montant de 30 euros par mois pour l'entretien des conduites de bière et l'installation de débit mise à leur disposition et (iii) d'une redevance mensuelle pour la mise à disposition de la concession de cabaretage de 146,25 euros TVAC.

Il est à noter que ledit contrat a été conclu avec la société SOCIETE4.) SARL-s laquelle a entretemps changé de dénomination pour devenir la société SOCIETE2.) SARL-s.

La société SOCIETE1.) SA fait valoir que malgré une mise en demeure du 13 janvier 2023, les locataires lui resteraient à l'heure actuelle redevables d'une somme de 42.031,53 euros à titre d'arriérés de loyers et charges, au paiement de laquelle il y aurait dès lors lieu de les condamner solidairement conformément aux termes du contrat de bail, et que ceci constituerait une faute grave justifiant la

résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses ainsi que leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

Il y aurait en outre lieu de condamner les parties défenderesses solidairement à lui payer une indemnité de relocation de 18.787,02 euros correspondant à six mois de loyers, sur base de l'article 1760 du code civil et de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail.

La société SOCIETE2.) SARL-s

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE2.) SARL-s n'a pas autrement contesté les demandes de la société SOCIETE1.) SA.

PERSONNE1.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) a contesté les demandes de la société SOCIETE1.) SA.

Tout en confirmant avoir signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en question, PERSONNE1.) fait valoir que par une assemblée générale extraordinaire du 31 décembre 2019, il a cédé l'entièreté de ses parts sociales qu'il détenait dans la société SOCIETE4.) SARL-s (actuellement la société SOCIETE2.) SARL-s).

Il aurait encore démissionné de toutes ses fonctions dans cette société, de sorte à ce qu'il se serait valablement libéré de tout engagement envers la société SOCIETE1.) SA.

Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) a confirmé ne pas avoir dénoncé ces changements à la partie demanderesse, laquelle n'aurait jamais accepté un tel désengagement.

Quant au fond des demandes de la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) s'est rapporté à prudence de justice.

1. Quant à la situation de PERSONNE1.)

Il ressort des pièces versées en cause et plus particulièrement de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 23 août 2019, que PERSONNE1.) s'est engagé « *à titre personnel, solidairement et indivisiblement* » ensemble avec PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) SARL-s (à l'époque SOCIETE4.) SARL-s).

Au vu de ses explications quant à circonstance qu'il n'a pas dénoncé son engagement envers la société SOCIETE1.) SA suite à la vente des parts sociales et de sa démission de ses fonctions sociales et alors qu'il reste en défaut de rapporter

la moindre preuve quant à une acceptation afférente de la part de la partie demanderesse, PERSONNE1.) reste tendu personnellement, solidairement et indivisiblement de ses engagements résultant du contrat litigieux.

2. Quant aux arriérés de loyers et charges

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

Au vu des explications fournies par la requérante et des pièces versées à l'appui, et en l'absence de contestations formulées par les parties défenderesses quant au fond de la demande afférente, la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'arriérés de loyers et charges redus jusqu'au mois de décembre 2023 inclus est à déclarer fondée pour la somme réclamée de **42.031,53 euros**, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les parties défenderesses compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail.

3. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement des locataires

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur étant donné que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut de payer le loyer et l'avance sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire qui est susceptible de justifier à elle seule la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Compte tenu de l'importance des arriérés et à défaut de contestations quant au fond de la demande, il y a lieu de retenir qu'elles ont gravement manqué à leurs obligations de locataires et que ce manquement justifie à lui seul la **résiliation du bail** et leur condamnation à déguerpir des lieux loués et à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours.

4. Quant à l'indemnité de relocation

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation, il convient de rappeler que 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, qu'en cas de résiliation du contrat par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse 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.

La demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée pour la somme réclamée de (6 x 3.131,17 =) **18.787,02 euros**, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les parties défenderesses compte tenu de la clause de solidarité stipulée au contrat de bail.

Conformément à la demande, la somme de (42.031,53 + 18.787,02 =) 60.818,55 euros est à augmenter des intérêts au taux légal comme suit:

- sur la somme de 19.030,85 euros à partir de la demande en justice, à savoir le 14 avril 2023, jusqu'à solde,
- sur la somme de 23.000,68 euros à partir de l'audience du 21 décembre 2023, jusqu'à solde,
- sur la somme de 18.787,02 euros à partir de la demande en justice, à savoir le 14 avril 2023, jusqu'à solde.

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 **500 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, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Par ces motifs :

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

PERSONNE1.), par un jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.), et en premier ressort,

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 42.031,53 euros;

déclare la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 18.787,02 euros;

condamne la société SOCIETE2.) SARL-s, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **60.818,55 euros**, avec les intérêts au taux légal:

- sur la somme de 19.030,85 euros à partir de la demande en justice, à savoir le 14 avril 2023, jusqu'à solde,
- sur la somme de 23.000,68 euros à partir de l'audience du 21 décembre 2023, jusqu'à solde,
- sur la somme de 18.787,02 euros à partir de la demande en justice, à savoir le 14 avril 2023, 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-s, PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

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

au besoin, **autorise** la société SOCIETE5.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) SARL-s, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces dernières, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne la société SOCIETE2.) SARL-s, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de **500 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-s, PERSONNE1.) et PERSONNE2.)
aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique 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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière