

Texte pseudonymisé

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

Rép. fiscal
No. 1691/09

Audience publique du six mai deux mille neuf

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière commerciale et de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

-I- et -II-

SOCIETE1.) s.à r.l., société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**

partie demanderesse au principal **partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**, ouvrier, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

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

parties défenderesses au principal **parties demanderesses par reconvention**

comparant par Maître Laurence FRISING, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s :

L'affaire -I- fut introduite par requête déposée en date du 13 mars 2007 au greffe la Justice de Paix de Luxembourg. Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience du 16 avril 2007.

L'affaire -II- fut introduite par citation du 17 avril 2007 de l'huissier de justice Frank SCHAAL par laquelle la partie demanderesse fit donner citation à la partie défenderesse à comparaître le 10 mai 2007 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires, les deux affaires furent utilement retenues à l'audience du 19 septembre 2007 lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions. Les deux affaires furent prises en délibéré et le prononcé fut fixé au 17 octobre 2007.

En date du 17 octobre 2007, le tribunal prononça la rupture du délibéré et ordonna la comparution personnelle des parties.

En date du 6 novembre 2007, les parties se présentaient et furent entendues en leurs explications.

A l'audience du 22 octobre 2008 à laquelle les affaires avaient été refixées pour la continuation des débats, les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions. Les affaires furent prises en délibéré et le prononcé fut fixé au 1^{er} décembre 2008, puis remis au 19 janvier 2009.

En date du 19 janvier 2009, le tribunal prononça la rupture du délibéré suite au versement de pièces supplémentaires par Me TASTET. Les affaires furent refixées au 16 février 2009.

A l'audience du 16 février 2009, les mandataires des parties furent entendus en leurs dernières conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires 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 du tribunal de paix de Luxembourg en date du 13 mars 2007, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir déclarer

résilié le contrat de location-gérance entre parties en date du 3 octobre 2006, pour voir dire que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupent les lieux sans droit ni titre et pour les voir condamner à déguerpir des lieux, pour les voir condamner à la somme de 29.254,56 EUR et à la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par exploit d'huissier du 17 avril 2007, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a régulièrement fait citer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir déclarer résilié le contrat de location-gérance entre parties en date du 3 octobre 2006, pour voir dire que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) occupent les lieux sans droit ni titre et pour les voir condamner à déguerpir des lieux, pour les voir condamner à la somme de 29.254,56 EUR et à la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les deux demandes ont trait au même contrat de sorte qu'il convient de les joindre et de statuer par un seul et même jugement.

Il convient de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils demandent reconventionnellement les montants de 76.762,50 EUR du chef des redevances payées à la société SOCIETE1.) s.à r.l., une indemnité compensatrice de 1.800 EUR pour la période d'août 2006 à juillet 2007, la somme de 125.237 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice subi et la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il y a lieu en outre de donner acte à la société SOCIETE1.) s.à r.l. qu'elle réclame actuellement les montants suivants :

- 35.017,50 EUR à titre de redevances
- 12.728,85 EUR du chef de factures de fournitures
- 400.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice subi.

Suivant contrat du 18 janvier 2005, l'a.s.b.l. ORGANISATION1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le club-house sis à ADRESSE1.) pour un loyer mensuel de 1.860 EUR.

Suivant contrat intitulé « contrat de location-gérance de fonds de commerce », la société SOCIETE1.) s.à r.l. a donné en location aux défendeurs son fonds de commerce de restauration situé et exploité à ADRESSE1.) moyennant une redevance de 6.000 EUR.

Par jugement d'appel du 26 juin 2007 qui a réformé un jugement du tribunal de paix du 9 février 2007, il a été décidé que le contrat entre les parties SOCIETE1.) s.à r.l. et les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est un contrat de sous-location alors que l'objet principal consiste à la mise à disposition d'un local de restaurant meublé.

La requérante demande actuellement la résiliation de ce contrat de nature commerciale pour fautes dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La demande a été introduite après le 1^{er} novembre 2006, soit après l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil mais avant la loi intitulée pacte logement du 22 octobre 2008.

La loi du 21 septembre 2006 prévoit en son article 1^{er}, point (2) que sous réserve des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.

L'article 1^{er}, point (3) prévoit que la loi ne s'applique pas aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Comme la loi du 21 septembre 2006 ne s'applique pas aux baux de nature commerciale et ne prévoit en outre pas de procédure dérogatoire au droit commun en ce qui concerne le mode de saisine du juge de paix pour les affaires ayant trait à des immeubles à usage commercial, l'acte introductif en matière de bail commercial doit dès lors être fait suivant la procédure ordinaire applicable en matière de justice de paix prévue par l'article 101 du Nouveau Code de Procédure Civile, à savoir une citation. (Ph. c/ L. R., JPL 15 janvier 2007 ; Py. c/ M., TA 22 juin 2007, n° 108.350)

La demande introduite par voie de requête est dès lors irrecevable et celle introduite par voie de citation recevable.

Dans le cadre de leur demande reconventionnelle, les défendeurs concluent en ordre principal à la nullité du contrat de sous-location et intitulé contrat de location-gérance principalement pour cause de dol et subsidiairement pour cause d'erreur.

Pour des raisons de logique juridique, il y a lieu d'analyser d'abord la demande en nullité du contrat présentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les faits

Le 18 janvier 2005, la s.à r.l. SOCIETE1.) s.à r.l. a pris en location un restaurant sis dans les installations du ORGANISATION1.).

En date du 1^{er} juillet 2006, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé avec la société SOCIETE1.) s.à r.l. un contrat intitulé « contrat de location-gérance de fonds de commerce » portant sur le local du restaurant situé à L-ADRESSE1.).

Ce contrat a été qualifié, au vu de ce qui précède, comme contrat de sous-location.

Suivant requête déposée le 18 août 2006 au tribunal de paix, l'a.s.b.l. ORGANISATION1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) s.à r.l. pour voir résilier le bail entre parties également au motif que selon l'article 15 du contrat, la sous-

location était interdite. Lors de l'instance d'appel, l'a.s.b.l. ORGANISATION1.) a encore soutenu que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient fermé le restaurant au cours du mois d'août 2006, ce qui aurait amené de nombreux membres du ORGANISATION1.) à se plaindre.

Suivant jugement d'appel ayant réformé le jugement de première instance, le contrat de bail principal a été résilié et le déguerpissement de la société SOCIETE1.) s.à r.l. avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef a été prononcé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que la location- gérance aurait été consentie pour une durée de 8 ans qui était supposée à courir à partir de l'inscription du locataire-gérant au registre du commerce. Ils exposent qu'ils ont réellement commencé l'exploitation début septembre 2006. Par courrier du 28 juillet 2006, ils auraient informé l'a.s.b.l. ORGANISATION1.) qu'ils seraient les nouveaux locataires.

Sur ce, suivant courrier du 30 août 2006, le mandataire du ORGANISATION1.) les aurait informés que la sous-location était interdite par le bail principal et que par ailleurs, le locataire principal n'aurait pas demandé son accord à une exploitation par un tiers.

Une requête en résiliation du bail a été déposée et le contrat a été résilié suivant jugement d'appel du 26 juin 2007.

Les demandeurs par reconvention soutiennent qu'ils n'auraient jamais contracté s'ils avaient été au courant que la sous-location était interdite. Ils expliquent qu'ils ont conclu un contrat pour une durée de 8 ans et ont été obligés de quitter prématurément les lieux. Ils estiment que la société SOCIETE1.), sachant que la sous-location était interdite, a intentionnellement intitulé le contrat entre parties de location-gérance pour échapper à l'interdiction de sous-location incluse dans le bail principal. Par ailleurs, ils n'auraient jamais vu le bail principal.

Demande reconventionnelle

Le dol

D'après PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le dol serait constitué en l'occurrence par la réticence de la bailleuse à les informer que la sous-location était interdite et à leur faire signer un contrat intitulé location-gérance pour une durée de 8 ans tout en sachant que l'exploitation par un tiers était interdite et nécessitait un accord du bailleur principal.

Aux termes de l'article 1116 du Code Civil, le dol est cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Si le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter, encore faut-il que cette partie ait

été obligée d'informer son cocontractant se trouvant dans l'impossibilité de se renseigner lui-même. (Jurisclasseur civil, art. 1116, no.10 et ss.)

Le dol peut en effet être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter. (Cass. Fr. 3^e Civ. 15 janvier 1971)

L'existence d'une obligation de parler constitue par conséquent la condition nécessaire de la sanction du dol par réticence.

La charge de la preuve du dol pèse sur le demandeur en nullité, à savoir sur la victime du dol.

Toutefois, une personne ne peut être tenue de renseigner son cocontractant que si elle détient une information 'pertinente'. On entend par là une information dont la connaissance par le cocontractant est de nature à conduire celui-ci à modifier son comportement, soit qu'il renonce à son projet de conclure le contrat, soit qu'il persévère dans celui-ci en réexaminant les conditions. (Fr. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Précis Dalloz, no. 251, p. 198)

Lors de la comparution personnelle des parties, les demandeurs en nullité ont expliqué qu'ils ont signé le contrat de location-gérance sans être au courant que la sous-location était interdite. Ils ont déclaré que la société SOCIETE1.) ne leur aurait pas montré le contrat de bail principal et ne les aurait pas informés du fait qu'ils ne pouvaient pas sous-louer les lieux ou les faire exploiter par un tiers sans l'accord du propriétaire, le ORGANISATION1.).

Ils expliquent qu'ils ont certes signé un contrat intitulé contrat de location-gérance mais toujours dans l'idée de signer une sous-location. Or, s'ils avaient su que la sous-location était interdite, ils n'auraient jamais contracté. Ils ont encore affirmé que le fait que le contrat était intitulé contrat de location-gérance n'importait pas alors qu'ils ne comprennent pas bien le français mais qu'ils étaient toujours d'avis de signer un contrat de sous-location pour 8 ans.

Ils contestent formellement l'affirmation de la société SOCIETE1.) que le ORGANISATION1.) était au courant de cette sous-location et que son mandataire aurait même apporté des modifications au contrat de sous-location.

Il résulte des déclarations du représentant de la société SOCIETE1.) que le contrat de bail principal n'a pas été montré à PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il ne résulte en outre pas des déclarations du représentant de la société SOCIETE1.) que lors de la conclusion du contrat, il a informé les demandeurs en nullité du fait que la sous-location était interdite ou que l'exploitation par un tiers n'était possible qu'avec un accord du propriétaire des lieux.

Même si lors de la comparution personnelle des parties, le représentant de la société SOCIETE1.) a déclaré que l'avocat du ORGANISATION1.) a apporté des modifications au contrat, affirmation contestée par les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.), toujours est-il qu'il n'en résulte pas que les demandeurs ont été

informés que la sous-location était interdite et qu'une exploitation des lieux par leurs soins n'était pas possible sans l'accord du ORGANISATION1.).

Venant de (...) pour travailler au Luxembourg, il est évident que s'ils avaient su que la sous-location était interdite, ils ne se seraient pas engagés.

Le fait de pouvoir exploiter les lieux pendant la durée minimale prévue au contrat, à savoir 8 ans, était en effet déterminant pour les demandeurs en nullité.

Il résulte des développements qui précèdent que les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.), victimes de la réticence dolosive de la société SOCIETE1.), ont établi les éléments constitutifs du dol.

En tant que vice du consentement, le dol est sanctionné par la nullité du contrat.

Cette nullité est appréciée au jour de la conclusion du contrat et non pas à compter de l'inscription du locataire-gérant au registre du commerce comme le fait valoir la société SOCIETE1.) s.à r.l. alors que c'est au moment de la conclusion du contrat que le dol s'apprécie et que la nullité doit être prononcée.

Les montants réclamés

Les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent ensuite la restitution des montants payés à titre de redevances, soit la somme de 76.762,50 EUR.

La nullité du contrat rétroagit : tout se passe comme si le contrat n'avait jamais eu lieu.

Le principe est celui du retour au statu quo ante et de faire comme si le contrat n'a jamais existé et les prestations en vertu de ce contrat nul doivent être restituées.

Or, en l'occurrence, il s'agit d'un contrat successif qui s'est exécuté par des prestations échelonnées dans le temps. Ce contrat, lorsqu'il est annulé, ne peut évidemment produire d'effets qu'après le jugement de nullité.

Le contrat de bail étant un contrat à exécution successive, la prestation du bailleur est insusceptible de répétition de par son objet : en effet, le locataire ne peut pas restituer la jouissance des lieux.

Il résulte d'ailleurs des débats à l'audience que les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont eu la jouissance paisible des lieux jusqu'au jour des plaidoiries.

Pour tenir compte de la situation de fait que les contrats de bail ont créée, il y a lieu de suivre le courant de la doctrine et de la jurisprudence admettant qu'il y a contrat putatif annulable que pour l'avenir opérant à la manière d'une résiliation. (Jurisclasseur civil, fasc. 1-2, art. 1101 à 1108, No. 111 ss, Flour et Aubert, Les obligations, volume I, 1^{ère} édition, No. 364)

La demande en remboursement des redevances payées par leurs soins pour l'occupation des lieux est dès lors non fondée.

Les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent ensuite de prononcer à leur charge une indemnité d'occupation mensuelle de 1.800 EUR, qui correspond au loyer payé par SOCIETE1.) au ORGANISATION1.) et la compensation de cette somme avec le montant de 76.762,50 EUR.

Eu égard aux circonstances spéciales de l'affaire et qu'une redevance avait été spécifiée dans le contrat, il n'y a pas de raison objective de retenir un autre montant comme celui fixé initialement.

Les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) réclament ensuite sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil la somme de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts suite à l'annulation du contrat. Ils exposent qu'ils étaient au démarrage de leurs activités et que pour l'année 2006, ils avaient déjà réalisé un bénéfice. Ils réclament ce montant sur base du bilan de l'année 2006 tout en spécifiant que celui de l'année 2007 n'est pas encore terminé.

Lorsqu'en cas de nullité de contrat à exécution successive, les parties ne peuvent être replacées dans leur situation antérieure, elles doivent être indemnisées des prestations fournies ainsi que des conséquences des fautes commises par l'une au préjudice de l'autre. Cette responsabilité a un caractère délictuel. (Droit Civil, Les obligations, Malaurie et Aynes, page 271)

Il résulte du bilan de l'exercice 2006 que les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont réalisé un bénéfice de 6.341,10 EUR. Suite à la nullité du contrat pour dol et l'impossibilité de continuer l'exploitation des lieux comme convenu, les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont subi un préjudice non négligeable.

Eu égard au bénéfice de l'année 2006, le montant réclamé de ce chef de 10.000 EUR n'est pas surfait et il convient de l'allouer.

Les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) réclament encore la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour un montant de 1.000 EUR.

Demande principale

La demande tend à voir déclarer résilié de plein droit sinon voir résilier le contrat intitulé location-gérance pour fautes dans le chef des sieurs PERSONNE1.)-

PERSONNE2.) et à voir dire qu'ils occupent les lieux sans droit ni titre depuis le 2 octobre 2006, date de la lettre de résiliation.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. soutient en effet que les locataires auraient sans raison fermé le restaurant au mois d'août 2006, que deux mois après l'exploitation, ils n'avaient pas d'autorisation de faire le commerce, qu'ils n'avaient pas d'assurance, qu'ils ne mettaient pas à disposition leurs livres de commerce et de comptabilité et que les redevances n'étaient pas réglées.

Or, vu le résultat de la demande reconventionnelle ayant annulé le contrat conclu entre les parties SOCIETE1.) et les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.), l'analyse de cette demande devient superfétatoire.

Comme PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont quitté les lieux en vertu de ce contrat, la demande en déguerpissement est sans objet.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. réclame ensuite le montant de 13.800 EUR du chef des redevances des mois d'août et de septembre 2006.

Les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'opposent à cette demande au motif que ce montant aurait été réglé. Ils expliquent que les factures leurs adressées le 1^{er} juin 2006 et le 1^{er} juillet 2006 concernaient en réalité les mois d'août et de septembre 2006. Ils renvoient à cet effet au fait qu'elles ont été acquittées toutes les deux le 6 juillet 2006. Ils soutiennent en outre que l'exploitation aurait seulement commencé le 10 septembre 2006 et non au 1^{er} juillet 2006 comme le fait valoir la société SOCIETE1.) s.à r.l.

Or, ce raisonnement ne saurait être suivi. Le fait que les deux factures ont été acquittées le 6 juillet 2006 ne saurait prouver qu'elles concernent en réalité les mois d'août et de septembre 2006 d'autant plus qu'elles mentionnent « facture pour la location-gérance pour le mois de juin 2006 » et « facture pour la location-gérance pour le mois de juillet 2006 ».

Il résulte par ailleurs d'un arrêt rendu en date du 11 décembre 2008 par la Cour d'Appel que PERSONNE1.) était gérant du restaurant à partir du 1^{er} juillet 2006.

Comme les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restent dès lors en défaut de prouver le paiement des redevances des mois d'août et de septembre 2006, le montant réclamé est dû.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. réclame encore la somme de 21.217,50 EUR pour les redevances des mois de juillet, août et septembre 2007.

Les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'opposent à cette demande au motif que suite au jugement d'appel du 26 juin 2007, ils ont réglé le montant de la redevance directement au ORGANISATION1.).

Pour étayer cette affirmation, ils versent les extraits de compte relatifs au remboursement par le ORGANISATION1.) des loyers payés par SOCIETE1.) au ORGANISATION1.) pour les mois de juillet à septembre 2007. Ils ne versent

cependant aucune pièce de nature à établir un quelconque paiement au ORGANISATION1.) avec lequel ils n'avaient d'ailleurs aucune relation contractuelle. Les montants réclamés sont partant dus.

La société SOCIETE1.) demande ensuite paiement de la somme de 12.728,85 EUR du chef de fournitures payées par ses soins et commandées par les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) concluent d'abord à l'irrecevabilité de cette demande introduite en matière de bail à loyer.

Or, la demande de la société SOCIETE1.) s.à r.l. a été introduite en matière civile et commerciale de sorte que le moyen est à rejeter.

Les sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) concluent à l'incompétence ratione valoris du tribunal pour connaître de cette demande alors qu'elle dépasse le taux de compétence.

Aux termes de l'article 2 du Nouveau Code de Procédure Civile « *en matière civile ou commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, le tribunal est compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000 EUR et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 10.000 EUR.* »

Or, en l'occurrence, la demande dépasse le seuil de compétence de sorte que le tribunal ne pourra en connaître.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. réclame ensuite la somme de 400.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour perte au bail, perte du fonds de commerce et perte de redevances mensuelles.

Cette demande est, conformément aux conclusions des sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.), à déclarer irrecevable pour être une demande nouvelle. Elle sort en effet du cadre de la demande introductive d'instance formant le contrat judiciaire entre parties et ne saurait être considérée comme une suite logique de la demande initiale.

La société SOCIETE1.) réclame encore la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2^e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, la demande de la société SOCIETE1.) s.à r.l. basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à déclarer fondée pour le montant de 1.000 EUR.

La société SOCIETE1.) s.à r.l. sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

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 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. (Trib. d'Arrondissement Luxembourg, 20.12.2002)

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs:

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale et de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t les demandes ;

les **j o i n t** ;

d o n n e acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils demandent reconventionnellement les montants de 76.762,50 EUR du chef des redevances payées à la société SOCIETE1.) s.à r.l., une indemnité compensatrice de 1.800 EUR pour la période d'août 2006 à juillet 2007, la somme de 125.237 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice subi et la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

d o n n e acte à la société SOCIETE1.) s.à r.l. qu'elle réclame actuellement les montants suivants :

- 35.017,50 EUR à titre de redevances ;
- 12.728,85 EUR du chef de factures de fournitures ;
- 400.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice subi ;

d é c l a r e la demande par voie de requête irrecevable ;

d é c l a r e la demande par voie de citation recevable ;

Demande reconventionnelle

d é c l a r e nul pour cause de dol le contrat intitulé location-gérance du 1^{er} juillet 2006 ;

d é c l a r e résilié pour l'avenir le contrat de location-gérance du 1^{er} juillet 2006 ;

d é c l a r e non fondée la restitution des montants payés à titre de redevances, soit la somme de 76.762,50 EUR ;

d é c l a r e non fondée la demande des sieurs PERSONNE1.)-PERSONNE2.) tendant à voir prononcer à charge de la société SOCIETE1.) s.à r.l. une indemnité d'occupation mensuelle de 1.800 EUR, qui correspond au loyer payé par SOCIETE1.) s.à r.l. au ORGANISATION1.) et la compensation de cette somme avec le montant de 76.762,50 EUR ;

d é c l a r e fondée la demande en dommages et intérêts basée sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil ;

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 10.000 (dix mille) EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice ;

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 1.000 (mille) EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Demande principale

d é c l a r e la demande tendant à voir dire résilié le bail et à voir dire que les défendeurs occupent les lieux sans droit ni titre superfétatoire vu le résultat de la demande reconventionnelle ;

d é c l a r e la demande en déguerpissement sans objet ;

d é c l a r e la demande en paiement à titre de redevances fondée pour la somme de 13.800 EUR + 21.217,50 = 35.017,50 EUR ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) s.à r.l. la somme de 35.017,50 (trente-cinq mille dix-sept virgule cinquante) EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice ;

d é c l a r e recevable la demande en paiement de la somme de 12.728,85 EUR du chef de fournitures ;

se **d é c l a r e** incompétent pour en connaître ;

d é c l a r e irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation de la somme de 400.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour perte au bail, perte du fonds de commerce et perte de redevances mensuelles ;

c o n d a m n e PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) s.à r.l. la somme de 1.000 (mille) EUR à titre d'indemnité de procédure ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

i m p o s e les frais pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à la société SOCIETE1.) s.à r.l.

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

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT