

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1550/24  
L-BAIL-741/23

### Audience publique du 8 mai 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

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

comparant par Maître Stéphanie TRAN, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1 ) la société **SOCIETE2.) S.n.c.**, société en nom collectif, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

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

3 ) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

#### parties défenderesses

sub 1 à 3 ) représentés par **PERSONNE3.)**, en vertu de procurations écrites

-----

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 6 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 4 décembre 2023.

Lors de la prédite audience, PERSONNE3.) se présenta pour les trois parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 février 2024. Lors de cette audience, l'affaire fut refixée, PERSONNE3.) n'ayant pas disposé des procurations nécessaires.

Lors de l'audience du 24 avril 2024 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Stéphanie TRAN, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, et PERSONNE3.), représentant les trois parties défenderesses en vertu de procurations écrites, 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 6 novembre 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer 1) la société SOCIETE2.) S.n.c., 2) PERSONNE1.) et 3) 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 chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 13.848,36 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de janvier à octobre 2023 inclus, et la somme de (6 x 2.946,45) 17.678,70 euros à titre d'indemnité de relocation, chaque fois avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 2, article 15(1) et 14 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 18 septembre 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs des défendeurs,
- voir condamner les défendeurs à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

La requérante sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 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 en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA augmente sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges jusqu'au mois d'avril 2024 inclus à la somme de 25.612,64 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La demande a trait à un accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 25 octobre 2021, par lequel la société SOCIETE1.) SA a donné en location aux défendeurs un immeuble de commerce à usage de débit de boissons connu sous l'enseigne ADRESSE5.) » et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), pour la période du 15 novembre 2021 au 30 septembre 2025, renouvelable par tacite reconduction pour une période de trois ans, moyennant paiement (i) d'un loyer mensuel indexé de base de 2.658,69 euros TTC, dont une somme de 843,75 euros pour la surface affectée à l'habitation et une somme de 1.814,94 TTC pour la surface affectée à l'activité commerciale, s'élevant actuellement à une somme totale de (2.033,66 + 945,43) 2.979,10 euros, (ii) d'un montant de 380 euros par mois à titre d'avance sur charges, (iii) d'un montant de 30 euros par mois pour l'entretien des conduites de bière et l'installation de débit mise à sa disposition et (iv) d'une redevance mensuelle pour la mise à disposition de la concession de cabaretage de 146,25 euros TTC.

La société SOCIETE1.) SA fait valoir que les défendeurs lui resteraient à l'heure actuelle redevables d'une somme de 25.612,64 euros à titre d'arriérés de loyers et charges, au paiement de laquelle il y aurait dès lors lieu de les condamner, et que le non-paiement du loyer constituerait une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des défendeurs ainsi que leur condamnation à déguerpir des lieux loués.

Il y aurait en outre lieu de condamner les défendeurs à lui payer une indemnité de relocation de (6 x 2.946,45) 17.678,70 euros, ce qui correspondrait 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.) S.n.c., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent ni être redevables de la somme réclamée à titre d'arriérés de loyers et charges, ni de celle réclamée à titre d'indemnité de relocation, mais ils demandent à se voir accorder des délais de paiement en soutenant qu'il ne leur serait pas possible d'apurer la totalité de la dette en une seule fois, et ils proposent le paiement d'une somme de 1.000 euros par mois.

Ils se disent également d'accord avec la demande en résiliation du bail et en déguerpissement, en soutenant qu'ils essaieraient de toute façon depuis des mois à vendre le fonds de commerce, mais que la requérante ne coopérerait pas.

La société SOCIETE1.) SA s'oppose à la demande des défendeurs tendant à se voir octroyer des délais de paiement, au motif qu'elle ne connaîtrait pas leur situation financière et qu'ils ne lui auraient pas soumis de proposition de paiement depuis l'introduction de la demande en justice, et en raison de l'importance des arriérés.

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

### 1. Quant aux arriérés de loyers et charges

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

Au vu des explications fournies par la requérante et du décompte versé à l'appui, et en l'absence de contestations formulées par les défendeurs concernant le montant réclamé à titre d'arriérés de loyers et charges, la demande de ce chef est à déclarer fondée pour la somme réclamée de 25.612,64 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à laquelle il y a lieu de condamner solidairement les défendeurs compte tenu de la solidarité stipulée au contrat de bail.

### 2. 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.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

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. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Au vu de l'importance des arriérés et en l'absence de contestation de la part des défendeurs, il y a lieu de retenir qu'ils ont gravement manqué à leurs obligations de locataire et que ce manquement justifie à lui seul la résiliation du bail à leurs torts exclusifs et leur condamnation à déguerpir des lieux loués, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

### 3. 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.

Dès lors, et comme la société SOCIETE1.) SA effectue son calcul par rapport au loyer de 2.388,08 euros applicable en novembre 2023 et sans inclure les charges, sa demande à titre d'indemnité de relocation est à déclarer fondée pour la somme réclamée de (6 x 2.946,45) 17.678,70 euros.

#### 4. Quant aux délais de paiement

En vertu de l'article 1244, alinéa 2 du code civil, le juge peut en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement et surseoir à l'exécution des poursuites.

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ce moyen doit donc être utilisé avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

La possibilité d'octroyer des délais de paiement suppose en tout état de cause que le débiteur soit de bonne foi.

En l'absence de la moindre pièce versée en cause par les défendeurs qui documenterait leur situation financière, le tribunal ne se trouve pas en mesure d'apprécier leur situation financière actuelle, ni l'évolution à court ou moyen terme de celle-ci, et partant, leur capacité éventuelle de s'acquitter d'un paiement mensuel de 1.000 euros en guise de remboursement de leur dette.

Il n'y a partant pas lieu d'accorder aux défendeurs un paiement échelonné.

## 5. 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 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 y a dette reconnue, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

### 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 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 25.612,64 euros ;

**déclare** la demande à titre d'indemnité de relocation fondée pour la somme de 17.678,70 euros ;

**condamne** la société SOCIETE2.) S.n.c., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 43.291,34 euros (quarante-trois mille deux cent quatre-vingt-onze euros et trente-quatre centimes), avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, soit sur la somme de 31.527,06 euros à partir du 6 novembre 2023 et sur la somme de 11.764,28 euros à partir du 24 avril 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'accorder à la société SOCIETE2.) S.n.c., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des délais de paiement ;

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

**prononce** la résiliation du bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) S.n.c., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

**condamne** la société SOCIETE2.) S.n.c., 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 SOCIETE1.) SA à faire expulser la société SOCIETE2.) S.n.c., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**condamne** la société SOCIETE2.) S.n.c., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) 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 ;

**condamne** la société SOCIETE2.) S.n.c., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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