

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1848/24
Dossier no. L-BAIL-636/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
30 MAI 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1.SOCIETE2.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

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

parties défenderesses, comparant par Maître Gaston VOGEL, 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 et à Luxembourg en date du 21 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 2 novembre 2023.

Après plusieurs remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 février 2024 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

A l'appel de la cause à la prédite audience, l'affaire fut plaidée et le tribunal prit l'affaire en délibéré.

Après une rupture du délibéré, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Caroline SCHILTZ, en remplacement de Franz SCHILTZ, qui se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Juliette ADDOU, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, qui se présenta pour les parties défenderesses, furent entendues 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 remis,

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat de bail commercial, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 25 janvier 2023, avec effet au 20 mars 2023 pour une durée de trois années consécutives, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un immeuble d'habitation et de commerce avec dépendances connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1. », sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer de 6.137,70 euros, payable au début de chaque mois, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 6.910,32 euros ainsi que des charges locatives liées notamment aux taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective de télévision, d'enlèvement des ordures et de canalisation.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 21 septembre 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.), de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour :

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante la somme de 25.758,50 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante la somme de 20.552,61 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- par conséquent, voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef ou avec elles, au plus tard le 16ième jour après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elles de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à les en faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 636/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement d'arriérés des loyers échus depuis la demande en justice, tout en prenant en compte les paiements effectués par le locataire, pour réclamer la somme totale de 38.056,97 euros. Elle a également augmenté sa demande en paiement d'une indemnité de relocation à 20.730,96 euros (6.910,31 euros x 3 mois) en tenant compte de l'indexation du dernier loyer.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament à titre reconventionnel une indemnité de 3.000 euros par mois, sinon une indemnité à déterminer ex aequo et bono par le tribunal depuis mars 2023 jusqu'à la réalisation des travaux. Ils sollicitent encore une indemnité de procédure de 1.500 euros.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties défenderesses sont actuellement en retard avec le paiement des loyers et charges à concurrence d'un montant total de 38.056,97 euros, ce qui constituerait un motif grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses. Elle base sa demande en octroi d'une indemnité de relocation sur les stipulations contractuelles mentionnées sous l'article XII du contrat de bail.

La société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à la demande en invoquant l'exception d'inexécution. Ils justifient le non-paiement des loyers par l'insalubrité des lieux loués tel que cela résulterait d'un courriel de la ADRESSE5.). Ils réclament dès lors une indemnité de 3.000 euros par mois depuis mars 2023, date à laquelle ils auraient dénoncé l'état d'insalubrité des lieux loués à la bailleuse, qui n'aurait cependant pas réagi, jusqu'à la réalisation des travaux. La bailleuse aurait violé ses obligations découlant des articles 1719 et 1720 du Code civil. Ils soulignent qu'ils n'ont effectué des paiements partiels du loyer que depuis mars 2023 en raison de l'état d'insalubrité des lieux loués. Dans ces circonstances, la résiliation du bail ne serait aucunement justifiée, mais disproportionnée. Subsidiairement, ils sollicitent un délai de déguerpissement de neuf mois afin de pouvoir respecter leurs obligations envers leurs propres sous-locataires. Ils contestent encore l'indemnité de relocation dès lors qu'il ne serait pas établi que les locaux ne soient pas immédiatement remis en location suite à la résiliation du bail.

La société SOCIETE1.) estime que les parties adverses ne sont pas fondées à invoquer l'exception d'inexécution. Conformément aux stipulations contractuelles, les travaux de mise en conformité leur incomberaient. Par ailleurs, les preneurs ne lui auraient jamais dénoncé de prétendues non-conformités. L'indemnisation réclamée au titre des troubles de jouissance ne serait pas fondée en l'absence de la moindre pièce justificative, les photos versées ne montrant pas l'existence de dommages, et le calcul y afférent serait erroné. L'indemnité de relocation aurait été contractuellement convenue et ne présenterait pas un caractère excessif. En outre, toute sous-location serait interdite par le contrat de bail en l'absence de l'accord préalable de la bailleuse, accord qui n'aurait pas été donné en l'espèce. Le prétendu préjudice financier ne serait donc pas imputable à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font répliquer qu'une copie du courrier de la ADRESSE5.) a été adressée à la SOCIETE3.), groupe auquel appartiendrait la société SOCIETE1.), de sorte qu'elle aurait nécessairement eu connaissance du courrier en question. Leur préjudice financier serait établi au vu des pièces versées. La société SOCIETE1.) aurait été au courant de la sous-location.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail commercial, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 25 janvier 2023, avec effet au 20 mars 2023 pour une durée de trois années consécutives, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un immeuble d'habitation et de commerce avec dépendances connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer de 6.137,70 euros, payable au début de chaque mois, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 6.910,32 euros ainsi que des charges locatives liées notamment aux taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective de télévision, d'enlèvement des ordures et de canalisation.

Il échet de relever d'emblée que la présente demande de la société SOCIETE1.) a été formulée en rapport avec le contrat de bail précité du 25 janvier 2023 qui lie actuellement les parties et définit le champ contractuel applicable entre elles, de sorte que le premier contrat de bail conclu en date du 23 octobre 2019, qui n'est aucunement mentionné dans le contrat de bail du 25 janvier 2023, ainsi que les stipulations contractuelles y résultant ne sont pas pris en considération par le tribunal.

1) L'exception d'inexécution et les arriérés de loyers

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

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer au bailleur un loyer.

Une fois le contrat conclu, la première obligation à exécuter est donc à la charge du bailleur: il doit délivrer le bien et assurer une jouissance paisible au locataire. Ce n'est que dans un second temps, c'est-à-dire une fois que les obligations du bailleur ont été exécutées, que le locataire doit à son tour, s'exécuter en payant les loyers et les charges, respectivement les avances sur charges aux termes convenus.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'exécutant ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps.

Le moyen de l'exception d'inexécution permet donc, dans les contrats synallagmatiques, au contractant qui ne reçoit pas de son cocontractant l'exécution des obligations qui lui incombent, de différer l'exécution de ses propres obligations jusqu'au moment où l'autre partie exécutera, ou offrira d'exécuter les siennes. L'exception d'inexécution apparaît bien ainsi comme une véritable exception, c'est-à-dire comme un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, et ne subsistant que tant que cet obstacle subsiste (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, T.II, 3e éd., n°859, p. 823 ; Lux., 5 février 2004, n° 68634 du rôle). Il s'agit d'un moyen temporaire destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. Elle peut donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts et comporte, en puissance, une demande reconventionnelle, mais il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui.

Pour justifier l'exception, il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur.

L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

L'exception d'inexécution invoquée à tort par le preneur pourrait, selon les circonstances, justifier la résolution fautive du bail à ses propres torts.

Pour s'opposer au paiement des loyers et des avances mensuelles sur charges, la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent une violation dans le chef de la bailleuse de ses obligations découlant des articles 1719 et 1720 du Code civil.

L'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En vertu de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Quant à l'obligation de délivrance d'une chose en bon état de réparation, prévue à l'article 1720 du Code civil, il est de principe que le bailleur est tenu, au début du contrat de bail et donc en principe avant la prise de possession des lieux par le preneur, d'exécuter toutes les réparations nécessaires à l'objet du bail, partant même les réparations locatives qui en cours de bail incomberaient au preneur (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, n° 77).

La reconnaissance par le preneur d'un bon état locatif à son entrée ne peut avoir d'incidence que sur l'obligation de délivrance mais non pas sur celle imposée au bailleur quant à ses obligations d'entretien permanentes.

Les réparations ne peuvent jamais être imposées au bailleur, en général, si les dégâts sont attribuables à la faute du preneur.

Le locataire est tenu d'avertir le bailleur de toute réparation devenue nécessaire.

Une mise en demeure formelle n'est pas requise. Il suffit que le bailleur ait été mis au courant de la nécessité des travaux à exécuter.

Par réparations nécessaires au sens de l'article 1720 du Code civil, il faut entendre tous travaux et réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Sont nécessaires les réparations de nature à éviter des troubles de jouissance; celles indispensables à l'exploitation de l'immeuble et de ses dépendances, conformément à leur destination.

Tout comme les travaux de menu entretien, les réparations dites locatives s'imposent au preneur qui exerce la jouissance du bien loué quand bien même il en aurait usé en bon père de famille; le preneur ne peut, sauf convention contraire, s'y soustraire en démontrant qu'il n'aurait commis aucune faute; il ne peut échapper à la réparation qu'au seul cas où ils s'expliquent en raison de la vétusté, ou sont attribuables à un cas de force majeure ; également s'ils résultent d'un usage parfaitement normal.

Les réparations locatives sont celles qui sont nécessitées par l'utilisation même du bien. A défaut d'accord ou d'usage constant, il convient toujours de rechercher si les dégâts incriminés ou le travail d'entretien qui s'impose tiennent au fait même de la jouissance locative.

Le défaut d'entretien peut constituer une faute, susceptible d'engager la responsabilité du bailleur négligent.

Le bailleur peut ainsi être condamné à réparer le préjudice résultant de cette faute.

L'inexécution de l'obligation d'entretien par le bailleur ne justifie pas une réduction du loyer, même si le preneur est privé de la jouissance d'une partie du bien. En effet, contrairement à l'article 1722 du Code civil, les articles 1719 et 1720 du Code civil n'envisagent pas une telle réduction du loyer. Le locataire a néanmoins droit à des dommages et intérêts qui prennent souvent la forme d'une indemnité allouée par mois.

L'obligation de délivrer la chose en bon état telle qu'imposée au bailleur par l'article 1720 du Code civil est supplétive de la volonté des parties.

Certes, les parties ne peuvent dispenser le bailleur de délivrer le bien, mais elles peuvent convenir de l'état dans lequel il doit être mis à la disposition du preneur.

Les dispositions des articles 1720 et suivants du Code civil ne sont pas d'ordre public de sorte qu'il est loisible aux parties d'y déroger par des conventions particulières. Ces conventions doivent néanmoins s'interpréter de façon restrictive en faveur du preneur.

En l'espèce, il résulte de l'article 7, point 3 du contrat de bail du 25 janvier 2023 que : « Les preneurs s'engagent à mettre et maintenir, à leurs frais exclusifs, en conformité l'immeuble loué avec toute législation, réglementation, norme, consigne ou avis émanant des autorités compétentes, des organismes agréés ou compagnies d'assurances, qui s'applique à l'immeuble loué, ses équipements et sa destination, notamment en matière de sécurité, d'hygiène de police des bâtisses, d'urbanisme et d'établissements classés

(commodo/incommodo). Les preneurs prendront en charge tous frais et risques en rapport avec les travaux à exécuter conformément au présent article ».

L'article 9 du susdit contrat de bail prévoit que : « Les preneurs reconnaissent avoir reçu et acceptent l'objet du bail en bon état locatif. Ils promettent d'en jouir en bon père de famille et de faire en sorte qu'il soit gardé en bon état d'entretien. (...) Les preneurs devront exécuter à leurs frais toutes les réparations locatives, y compris les réparations à l'intérieur de l'immeuble, et veiller spécialement à l'entretien des installations sanitaires, électriques et de chauffage ainsi qu'aux fenêtres, portes et volets, au ramonage périodique des cheminées et au nettoyage des canalisations resp. citernes ».

Il convient de rappeler que la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) incriminent notamment la non-conformité des lieux loués aux critères prévues par la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location au mis à disposition à des fins d'habitation et par le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation en renvoyant au contenu d'un courrier de la ADRESSE5.) adressé à la société SOCIETE2.) en date du 22 mars 2023 suite à un contrôle des lieux loués par la commission de contrôle des chambres et logements insalubres. Aux termes dudit courrier, sont mises en exergue différentes infractions aux dispositions précitées.

En bas dudit courrier, il est mentionné qu'une copie est envoyée à « la SOCIETE3.) Sa ».

Indépendamment de la question de savoir si les non-conformités mentionnées dans le prédit courrier de la ADRESSE5.) ont effectivement été dénoncées à la bailleuse, preuve qui n'est pas rapportée à suffisance, il échet de retenir au vu des stipulations ci-avant énoncées résultant du contrat de bail que ces non-conformités ne relèvent pas de la responsabilité de la bailleuse, mais qu'il appartient aux preneurs d'y remédier à leurs frais exclusifs.

Par ailleurs, face aux contestations adverses, les quelques photos non datées versées en cause par la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) afin d'établir l'existence de désordres ne constituent pas une preuve suffisante des désordres allégués.

Il en découle que c'est à tort que la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement des loyers.

La créance invoquée par la partie requérante est justifiée par les renseignements fournis par celle-ci et les pièces versées à l'appui à concurrence d'un montant total de 38.056,97 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 mars 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Compte tenu de la clause de solidarité stipulée dans le contrat de bail commercial, les parties défenderesses sont condamnées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 38.056,97 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 mars 2024, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

2) La résiliation du bail

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative tel que cela résulte de l'article 1728 du Code civil. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande de la société SOCIETE1.) en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Il y a dès lors lieu de déclarer résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et il convient de les condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 2 mois après la notification du présent jugement, un délai de déguerpissement plus élargi n'étant aucunement justifié.

Au besoin, la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de celles-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

3) L'indemnité de relocation

Aux termes de l'article XII, dernier alinéa du contrat de bail, « en cas de rupture anticipative du bail, [les] preneurs payeront à [la] bailleresse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 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. »

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. 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.

Une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers n'est pas à considérer comme excessive, de sorte qu'il n'y a pas lieu à la réduire.

La demande en paiement de la somme de 20.730,96 euros à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice du 21 septembre 2023, jusqu'à solde. Les parties défenderesses sont dès lors condamnées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 20.730,96 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 septembre 2023, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

3) La demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.), de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Au vu de l'ensemble des développements ci-avant faits, il échet de constater que la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'établissent aucunement l'existence d'un trouble de jouissance imputable à la bailleresse. Par ailleurs, leur prétendue perte du chiffre d'affaires n'est aucunement établie à l'aide de pièces probantes, les parties défenderesses se limitant à renvoyer à des pièces unilatérales. En outre, à défaut d'avoir établi que la bailleresse ait effectivement eu connaissance de la sous-location et l'ait acceptée conformément aux stipulations contractuelles, ils ne sauraient imputer le prétendu préjudice financier découlant d'une sous-location à la bailleresse.

La demande de la société SOCIETE2.), de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité mensuelle de 3.000 euros par mois depuis le mois de mars 2023 est en conséquence à dire non fondée.

4) Les demandes accessoires

La demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante, 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 350 euros. La société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont condamnés in solidum au paiement dudit montant.

La société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) succombant au litige sont à condamner in solidum aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit les demandes respectives des parties recevables,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

partant, condamne solidairement la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 38.056,97 euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 mars 2024, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

déclare résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.),

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard deux mois après la notification du présent jugement,

au besoin, autorise la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des lieux loués avec tout ainsi que tous ceux occupant les lieux loués de leur chef dans la forme légale et aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne encore solidairement la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 20.730,96 euros, avec les intérêts légaux à partir du 21 septembre 2023, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

dit non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.),

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

partant, condamne in solidum la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 350 euros,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne in solidum la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA