

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2465/25
L-BAIL-642/22
L-BAIL-522/23

Audience publique du 10 juillet 2025

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

-I-

- 1) **PERSONNE1.)**, représentant de la société SOCIETE1.) SARL,
- 2) **PERSONNE2.)**, représentante de la société SOCIETE1.) SARL, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses au principal parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Fabien FRANÇOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 19 juin 2025

e t

- 1) **PERSONNE3.)**

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen

-II-

1) **PERSONNE1.)**

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établi et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par ses dirigeants actuellement en fonctions

parties défenderesses au principal
parties demanderesses sur reconvention

sub 1), sub 2) et sub 3), comparant par Maître Fabien FRANÇOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

sub 1) et sub 2), étant présents lors de l'audience du 19 juin 2025

e t

1) **PERSONNE3.)**

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**,
ADRESSE2.)

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen

Faits

Les faits et rétroactes de l'affaire L-BAIL-522/23 résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 21 mars 2024 (1080/24) rendu par le tribunal de paix.

Les faits et rétroactes des affaires L-BAIL-642/22 et L-BAIL-522/23 résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 3 avril 2025 (1299/25) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, les deux rôles furent refixés ensemble pour plaidoiries à l'audience publique du 19 juin 2025.

A la prédite audience du 19 juin 2025, Maître Fabien FRANÇOIS, en remplacement de Maître Lex THIELEN, et Maître Isabelle GIRAULT, 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 :

Pour mémoire, par une requête déposée le 23 novembre 2022 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en leur qualités de représentants de la société SOCIETE1.) SARL, ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant ce Tribunal, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- *« constater la résiliation du contrat de location intervenu à la requête du bailleur en date du 24 février 2022,*
- *à titre principal, voir fixer l'indemnité d'éviction à la somme de 24 x 9.051,27 euros, partant condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante du chef des causes sus-énoncées le montant de 217.230,48 euros (Deux cent dix-sept mille deux cent trente euros et quarante-huit centimes) avec les intérêts légaux à compter de la présente demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*
- *à titre subsidiaire, voir déterminer le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce estimée à 200.000 euros, selon un contrat de vente en date du 03 novembre 2010, pour l'activité en question à déterminer ex aequo et bono par le tribunal ou sinon toute autre somme à dire d'expert, partant voir condamner les*

parties défenderesses au paiement d'une indemnité d'éviction sur cette base

- *voir réserver à la partie requérante le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance et suivant qu'il appartiendra, et notamment en ce qui concerne l'indemnité d'éviction,*
- *dire le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant toute voie de recours,*
- *les parties défenderesses s'entendre condamner à tous les frais et dépens de l'instance,*
- *condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante la somme de 5.000 euros à titre de frais non-compris dans les dépens, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,*
- *réserver à la partie requérante tous autres droits, dus, moyens et actions. »*

Par une requête déposée le 1er août 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant ce Tribunal, siégeant en matière de bail commercial, pour :

« * principalement

** les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL au titre du paiement d'une indemnité d'éviction la somme de 340.000 euros avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

** les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer au titre du remboursement rétroactif des loyers la somme de 9.161,29 euros pour la période du 18 mars 2020 au 26 mai 2020 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

** les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer au titre du remboursement rétroactif des loyers la somme de 8.733,33 euros pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

** les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer au titre du remboursement rétroactif des loyers la somme de 9.321,29 euros pour la période du 7 avril 2020 au 31 mai 2021 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

** les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 3.327,61 euros à titre de perte d'exploitation suite à une coupure d'électricité entre le 4 et le 5 octobre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

** les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 1.108,35 euros à titre de réparations suite à une coupure d'électricité entre le 4 et le 5 octobre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

** les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 889,20 euros à titre de perte de réparations suite à une coupure d'électricité et de dégâts des eaux le 23 décembre 2019, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

** les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 25.597,16 euros à titre de perte de denrées alimentaires suite à une coupure d'électricité et de dégâts des eaux le 23 décembre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

** les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 21.629,47 euros à titre de perte d'exploitation suite à une coupure d'électricité et de dégâts des eaux le 23 décembre 2019 avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

** les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 1.083,93 euros à titre de réparation avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,*

** subsidiatement*

** voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) les différents montants susénoncés,*

** en tout état de cause*

** voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à la mainlevée de la garantie locative d'un montant de 48.000 euros avec une astreinte de 100 euros par jour de retard,*

** voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout au paiement de la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,*

** voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire. »*

Par un jugement numéro 1080/24 rendu en date du 21 mars 2024 par le Tribunal de céans, il a été décidé ce qui suit :

« déclare non-fondé le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur pour défaut de ventilation;

déclare non-fondé le moyen d'irrecevabilité tiré de la litispendance;

déclare non-fondé le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'intérêt et de qualité à agir;

partant déclare la requête du 1er août 2023 recevable;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 13 juin 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.15. »

Par un jugement numéro 1299/25 rendu en date du 3 avril 2025 par le Tribunal de céans, il y a été décidé ce qui suit :

« ordonne la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-642/22 et L-BAIL-522/23 ;

reçoit les demandes en la forme ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leurs demandes reconventionnelles ;

ne fait pas droit aux demandes de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de déférer à la Cour Constitutionnelle les trois questions préjudicielles soulevées ;

dit que les obligations du contrat de bail conclu avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont été valablement cédées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la société SOCIETE1.) SARL ;

dit que le contrat de bail conclu entre parties a été valablement résilié à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL par un courrier recommandé du 24 février 2022 avec effet au 19 janvier 2023.

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre d'indemnité d'éviction ;

déclare fondée dans son principe la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre de réduction du loyer pendant la pandémie de la COVID-19 pour la partie restaurant seulement et alors qu'il appartient par conséquent à la demanderesse de chiffrer sa demande,

refixe l'affaire pour continuation des débats afin de permettre à la société SOCIETE1.) SARL de procéder aux calculs des loyers effectivement redûs par elle en tant que locataire des lieux loués exploités à titre de restaurant (75% du loyer payé) auprès de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux termes du contrat de bail en appliquant les majorations en fonction de l'indice du coût de la vie et des

réductions susmentionnées pendant la période du COVID-19, le tout en tenant compte des paiements opérés ;

refixe l'affaire pour continuation des débats afin de permettre à la société SOCIETE1.) SARL de préciser la base légale de ses demandes en indemnisation en relation avec les défauts électriques et le dégât des eaux ;

déclare fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) du chef d'arriérés de loyers et d'indemnité d'occupation pour le montant réclamé de 18.102,54 euros ;

déclare fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de dégâts locatifs et de remise en état pour le montant de 4.000 euros et en déboute pour le surplus ;

partant condamne la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 23.102,54 euros avec les intérêts conventionnels de 1% par mois sur la somme de 18.102,54 euros, à partir des échéances respectives des loyers échus, jusqu'à solde ;

dit qu'il n'y a pas lieu à compensation judiciaire avec la garantie locative ;

réserve les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, en indemnisation des frais d'avocat, en exécution provisoire et la question des frais ;

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 19 juin 2025, à 9.00 heures, salle JP 0.15. »

Appréciation

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant au remboursement des loyers par application de la jurisprudence relative à la pandémie de la COVID-19

A l'audience du Tribunal du 19 juin 2025, la société SOCIETE1.) SARL a versé le décompte suivant :

« (fichier) »

A la même audience, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas contesté le décompte en question.

Au vu de l'accord des parties quant au quantum de la demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant au remboursement des loyers, il y a lieu de faire droit à sa demande telle que formulée au moyen du décompte susmentionné et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à lui payer la somme de **23.144,29 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 1^{er} août 2023, jusqu'à solde.

Quant aux demandes de la société SOCIETE1.) SARL à titre de pertes d'exploitation en raison de coupures d'électricité et de dégâts des eaux

Pour mémoire, le jugement numéro 1299/25 du 3 avril 2024 contient le passage suivant :

« La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de diverses sommes en relation avec une coupure d'électricité du 4 et 5 octobre 2019 et en relation avec une seconde coupure d'électricité et un dégât des eaux du 23 décembre 2019.

La requête est conçue comme suit :

« (fichier) »

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à la demande de la société SOCIETE1.) SARL alors que cette dernière ne remporterait pas la preuve de la relation causale des défauts techniques allégués et des dommages dont la réparation est actuellement demandée. En ordre subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent le quantum des demandes adverses.

Il ressort de la lecture de la requête introductive que la société SOCIETE1.) SARL reste en défaut d'indiquer la base légale de sa demande.

Aux différentes audiences du Tribunal, cette base légale n'a pas été précisée.

Il s'ensuit que le Tribunal ne dispose pas de suffisamment d'éléments pour apprécier sur quelle norme légale la demande de la société SOCIETE1.) SARL est appuyée, de sorte à ce qu'il y a lieu de réserver les demandes afférentes et de refixer l'affaire pour continuation des débats sur ce point. »

A l'audience du Tribunal, du 19 juin 2025, la société SOCIETE1.) SARL a précisé que sa demande d'indemnisation était basée sur l'article 1147 du code civil, à savoir la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont maintenu leurs contestations.

Ils ont en effet renvoyé à leurs conclusions antérieures par lesquelles ils ont contesté la moindre faute de leur part dans l'exécution contractuelle. En effet, les coupures d'électricité en question ne leur étaient pas imputables mais dues à un manque d'entretien de la part de la société SOCIETE1.) SARL. L'existence des coupures n'est ainsi pas contestée, les conséquences de celles-ci auraient cependant d'une importance bien moins importante que ce qui est soutenu par la société SOCIETE1.) SARL. Ainsi, le lien de causalité est également contesté.

Ensuite, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que la société SOCIETE1.) SARL resterait en défaut de prouver son dommage.

L'article 1147 du Code civil que « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit en raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

En vertu du principe de la réparation intégrale, l'indemnisation doit comprendre l'ensemble des coûts nécessaires pour replacer la victime dans l'état où elle se serait trouvée en l'absence de tout désordre. Les dommages et intérêts dus à la victime d'un fait dommageable doivent couvrir intégralement la valeur du préjudice subi.

Les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SARL se prévaut de deux incidents, à savoir une coupure d'électricité entre le 4 et le 5 octobre 2019 et une seconde coupure d'électricité accompagnée d'un dégât des eaux le 23 décembre 2019.

Pour prouver ses dires, la société SOCIETE1.) SARL a versé en tant que pièce 19 une attestation testimoniale établie par PERSONNE5.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à voir écarter cette pièce des débats alors qu'elle était dépourvue des conditions légales d'admissibilité.

Il ressort en effet de cette attestation testimoniale qu'elle a été rédigée par un ancien salarié de la société SOCIETE1.) SARL (« mon patron »), de sorte à ce qu'il y a lieu de l'analyser avec une grande circonspection, le témoin ayant été, au moment des sinistres allégués, sous l'effet d'un lien de subordination.

En ce qui concerne les deux incidents, il y a lieu de relever que l'attestation testimoniale en question contient les passages suivants :

- « - coupure d'électricité entre le 4 et 5 octobre 2019, mon patron a été contraint de fermer le restaurant,
- coupure d'électricité et dégâts des eaux entre le 23 décembre 2019 au 05 janvier 2020 encore une fois fermeture du restaurant, il y avait l'eau qui coulait du plafond, la chambre froide avait été endommagée dû à la pénétration de liquide, dont la chambre froide était hors fonction, la boîte de câbles au mur de la cuisine il y avait l'eau qui pénétrait jusqu'au sol et le risque d'incendie était élevé. Là aussi il a dû jeter tous les aliments.
- Je ne comprends pas pourquoi le propriétaire de l'immeuble n'a jamais intervenu » .

Il ressort de la lecture de cette attestation testimoniale qu'elle manque de précision quant aux causes et origines des dégâts soulevés par la société SOCIETE1.) SARL, de sorte à ce qu'elle est à écarter des débats.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL a versé en tant que pièce 9 un « Gutachten » unilatéral établi par la société SOCIETE2.) en date du 16 mars 2020 suite au sinistre du 23 décembre 2019.

Il ressort de la première page, « Zusammenfassung » ce qui suit :

« Das Gebäude des Vermieters weist bauliche Mängel und witterungsbedingt Schäden auf, aus denen ein widerkehrender Wassereintritt in das Gebäude mit Folgeschäden durch Niederschlag resultiert. Es besteht eine hohe Brandgefahr. Im Zuge des Wassereintritts kam es zu einer Schadennahme der Kühlaussteuerung sowie eines vorgeschalteten Sicherungselementes. Es handelt sich hierbei jedoch um Gebäudekomponenten, welche dem Vermieter zuzuordnen sind. Die Komponenten der beiden Inhaltschäden wurden nicht zur Prüfung vorgelegt und waren bereits entsorgt. Wir können jedoch ausschließen, dass die Geräte infolge des gemeldeten Flüssigkeitseintritt beschädigt wurden. Sollten diese Mängel am Gebäude nicht behoben werden, ist absehbar mit einer massiven Ausweitung der Schäden am Gebäude selbst sowie an den technischen Einrichtungen bis hin zu einem Brandereignis zu rechnen. »

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL a versé en tant que pièce 11, un rapport d'expertise unilatéral établi par le bureau d'expertises WIES et plus particulièrement par l'expert Steve MOLITOR, sur demande de l'assureur de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en date du 5 octobre 2020.

Au niveau des causes déterminées par l'expert, il y a lieu de relever le passages suivants (passages soulignés par le Tribunal) :

« L'expert releva qu'entre le muret de la terrasse et la construction avoisinante un espace persiste. En cas de fortes pluies, l'eau s'infiltré dans cet espace, vide qui n'est pas isolé, ni pourvu d'une étanchéité. L'eau peut stagner au niveau du fond du vide et s'infiltrer dans les murs des deux constructions. » et

« Dans le contexte de la déclaration de sinistre « dégât des eaux » nous sommes en présence d'un sinistre d'infiltration par le mur extérieur, faits qui représentent une exclusion de couverture en garantie « dégât des eaux ».

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL a versé en tant que pièce 12 un autre rapport d'expertise WIES du 13 juillet 2021 lequel conclut comme suit :

«4.3 De s'exprimer sur les mesures pour remédier aux désordres.

Le soussigné est d'avis que plusieurs causes sont responsables des infiltrations constatées au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol.

D'une part, la gouttière et la descente d'eau sur le côté arrière gauche ne sont pas connectées correctement ou bien il y a un problème au niveau de la corniche. Ainsi, l'eau de pluie s'écoule sur la façade et la terrasse et s'écoule de manière incontrôlée. Cela favorise les infiltrations à l'intérieur du bâtiment.

Le revêtement de sol de la terrasse au 1^{er} étage située au-dessus de la salle de restauration n'est pas en bon état. Certains carreaux et certains joints sont fissurés. La mise en œuvre et l'état d'une éventuelle étanchéité existante n'ont pas pu être déterminés. Le sol ainsi que toutes les entrées doivent être nettoyés et leur étanchéité est à vérifier à l'aide d'une mise sous eau, afin que les eaux de surface puissent être évacuées le plus rapidement possible mais surtout de manière contrôlée.

Les interstices ouverts entre la maison voisine du côté droit et entre le mur à l'arrière de la terrasse et le mur de soutènement du terrain adjacent doivent être raccordées de manière étanche à l'aide de couvre-murs avec des raccords muraux adaptés afin que l'eau ne puisse plus pénétrer dans ces interstices et ainsi s'infiltrer dans les murs du bâtiment. »

Au niveau des chambres froides et de la cuisine, l'expert fait la remarque suivante :

« L'installation de la cuisine se trouve directement en dessous de la salle de restauration dans le sous-sol. Les murs de la cuisine sont carrelés. Une chambre froide fait également partie de l'équipement.

Ici aussi, le mur droit de la cuisine est apparemment humide. Au moment de la visite, des traces d'eau étaient visible dans le boîtier électrique, qui est fixé au mur. Dans la boîte elle-même, les vis de fixation sont rouillées, ce qui indique également la présence d'humidité. »

Il ressort de ce qui précède qu'un problème structurel existe au niveau de l'étanchéité de l'immeuble, lequel date de 1996 aux termes des explications de

PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Des infiltrations ont en effet été relevées par les trois expertises susmentionnées. Ces infiltrations se propagent jusqu'aux équipements électriques et aux chambres froides au niveau de la cuisine.

Ces défauts structurels sont de la responsabilité du propriétaire de l'immeuble, à savoir PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Ainsi, ces derniers ont manqué à leur obligation contractuelle de mise à disposition d'un local commercial ne troublant pas la jouissance de leur locataire la société SOCIETE1.) SARL.

Il y a partant lieu de retenir l'existence d'une faute dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans l'exécution du contrat de bail conclu entre parties aux termes de l'article 1147 du code civil.

A rappeler que l'existence des coupures d'électricité du 4 au 5 octobre 2019 et du 23 décembre 2019 n'est pas contestée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Ces coupures sont, au vu des rapports d'expertise versées, en relation causale directe avec les infiltrations constatées.

Il faut ensuite que la société SOCIETE1.) SARL prouve l'existence d'un dommage.

En premier lieu, la société SOCIETE1.) SARL conclut à l'indemnisation de perte d'exploitation.

Face aux contestations de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y a lieu de relever que la société SOCIETE1.) SARL reste en défaut de prouver que le restaurant qu'elle exploitait était effectivement fermé du 4 au 5 octobre 2019 et du 23 décembre 2019 au 5 janvier 2020. Hormis l'attestation testimoniale écartée des débats, aucun élément de preuve n'est en effet versé par la société SOCIETE1.) SARL.

Il s'ensuit que la demande d'indemnisation de la société SOCIETE1.) SARL en raison de la perte d'exploitation est à déclarer **non-fondée**.

Ensuite, la société SOCIETE1.) SARL réclame la somme de 1.108,35 euros pour le sinistre du 4 octobre 2019 et la somme de 889,20 euros pour le sinistre du 23 décembre 2019 à titre d'indemnisation des frais engagés pour le matériel endommagé avec interventions de dépannage.

Il échet cependant de constater que la société SOCIETE1.) SARL semble avoir, aux termes des pièces versées, déclaré un sinistre auprès de son assureur SOCIETE3.) en relation avec les sommes actuellement réclamées.

Alors que le Tribunal n'a pas été renseigné sur le suivi de ces déclarations de sinistres et aux fins d'éviter une double indemnisation, la demande d'indemnisation de la société SOCIETE1.) SARL à titre de frais de remplacement et d'intervention est à déclarer **non-fondée**.

Pour ce faire, la société SOCIETE1.) SARL a versé en tant que pièce 15 un décompte et diverses factures relatives aux achats d'aliments dans une période du 31 mai 2019 au 12 octobre 2019 pour un total de 25.597,16 euros.

Exploitant d'un restaurant proposant une cuisine italienne, il est évident que des denrées périssables doivent être achetées et stockées. Il est encore évident qu'en cas de coupure d'électricité provoquée par des infiltrations, la chaîne du froid ne saurait être respectée et les vivres deviennent impropres à la consommation.

La société SOCIETE1.) SARL prouve ainsi la réalité de son dommage.

En ce qui concerne le quantum de la demande, il y a lieu de constater qu'une grande partie des aliments achetés par la société SOCIETE1.) SARL l'ont été en dehors de la période concernée, soit plusieurs mois avant les coupures en question, et/ou ne concernent pas des denrées soumises à l'obligation de refroidissement.

Au vu des éléments soumis à son appréciation, le Tribunal évalue le dommage accru à la société SOCIETE1.) SARL du chef des fautes contractuelles retenues à charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ex aequo et bono, au montant de 3.000 euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont partant condamnés à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **3.000 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 1^{er} août 2023, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

- Les demandes principale et reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure

Au vu de l'issue du litige et alors que la condition d'iniquité laisse d'être établie, les demandes principale et reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile sont à déclarer **non-fondées**.

La demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre de frais d'avocat

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont conclu à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL au montant de 5.000 euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le Tribunal considère dès lors que le choix de la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en paiement des frais et honoraires d'avocats **non-fondée**

Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) SARL conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter, pour la moitié respectivement par la société SOCIETE1.) SARL d'une part et par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'autre.

Par ces motifs :

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

statuant en continuation du jugement numéro 1299/25 rendu en date du 3 avril 2025 par le Tribunal de céans,

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre de remboursement des loyers par application de la jurisprudence relative à la pandémie de la COVID-19 pour le montant réclamé ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **23.144,29 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 1^{er} août 2023, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL sur base de l'article 1147 du code civil à hauteur de 3.000 euros, montant évalué ex aequo et bono par le Tribunal en relation avec la perte d'aliments périssables ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL pour le surplus ;

partant **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de **3.000 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice du 1^{er} août 2023, jusqu'à solde ;

déclare non-fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

déclare non-fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à titre d'indemnisation des frais d'avocat ;

dit que le présent jugement n'est pas exécutoire par provision ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL ainsi que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) respectivement à la moitié des 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