

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2537/25  
L-BAIL-104/24

## Audience publique extraordinaire du 14 juillet 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

### partie demanderesse

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

e t

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

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

### parties défenderesses

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

---

## **F a i t s**

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 19 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 avril 2024, puis refixée au 10 octobre 2024, puis refixée au 19 décembre 2024, puis refixée au 20 mars 2025 et finalement refixée au 26 juin 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Jean KAUFFMAN, et Maître Nathalie DAWOOD, en remplacement de Maître Lex THIELEN, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

## **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 19 février 2024, la SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, à titre d'arriérés d'indemnité d'occupation au paiement de la somme de 53.439,24 euros,
- les voir condamner au paiement de la somme de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- les voir condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

### **Les moyens et prétentions des parties**

#### **La SOCIETE1.) SA**

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de sous-bail et d'approvisionnement de boissons du 21 juillet 2006, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) un immeuble de commerce et d'habitation situé à L-ADRESSE3.).

Ce contrat de bail a fait l'objet d'un avenant du 21 juillet 2006.

Par un jugement numéro 113/22 rendu par le Tribunal de céans le 11 janvier 2022, le contrat de bail aurait été résilié et les parties défenderesses auraient été condamnées au déguerpissement.

Par un jugement numéro 1208/22 rendu en date du 26 avril 2022, rendu sur opposition, cette décision aurait été confirmée.

Cette décision aurait été confirmée sur appel par le Tribunal d'arrondissement le 15 novembre 2022 (jugement numéro 2022TALCH03/00172).

Depuis le mois de mai 2023, la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) resteraient en défaut de s'acquitter de la moindre somme, que ce soit à titre de loyer ou d'indemnité d'occupation.

Ainsi, la SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation solidaire de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à lui payer la somme de 53.439,24 euros.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.)

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) font valoir que le café en question, soit la partie commerciale du contrat de sous-bail, avait été exploité par un autre sous-locataire. La SOCIETE1.) SA aurait conclu un contrat de bail directement avec ce sous-locataire, de sorte à ce qu'il y aurait lieu de limiter l'obligation de paiement de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) au moment où ce sous-locataire aurait repris les activités et le paiement du loyer.

Le quantum de la demande adverse à titre d'indemnité d'occupation mensuelle n'est pas contesté.

La SOCIETE1.) SA

A l'audience du Tribunal du 26 juin 2025 à laquelle l'affaire avait été refixée, la SOCIETE1.) SA a versé le contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons avec l'exploitation actuel des lieux, à savoir la société SOCIETE3.) SARL lequel fut signé le 8 janvier 2024 et qui a pris effet le 12 janvier 2024.

### **Appréciation**

Par jugement n° 113/22 rendu par défaut à l'égard des parties défenderesses en date du 11 janvier 2022, le Tribunal de céans a :

« \* dit recevables les demandes de la BRASSERIE ;

*\* condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.), solidairement, à payer à la BRASSERIE la somme de 36.640,33.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 novembre 2021, jusqu'à solde ;*  
*\* prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;*  
*\* partant condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement ;*  
*\* au besoin autorisé la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,*  
*\* condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.), solidairement, à payer à la BRASSERIE la somme de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure ;*  
*\* dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement ;*  
*\* condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.), solidairement, à tous les frais et dépens de l'instance. »*

Par jugement du 26 avril 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et sur opposition, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu l'opposition en la forme et a mis à néant le jugement n° 113/22 du 11 janvier 2022.

En statuant à nouveau, il a dit recevables les demandes de la BRASSERIE.

Il a dit sans objet la demande de la BRASSERIE quant aux arriérés de loyers.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de SOCIETE2.) et de PERSONNE1.) et a partant condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

Il a, au besoin autorisé, la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la BRASSERIE la somme de 11.111,22 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 17 novembre 2021 jusqu'à solde au titre des investissements non amortis.

Il a condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la BRASSERIE la somme de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement à tous les frais et dépens de l'instance.

Par un jugement numéro 2022TALCH03/00172, rendu sur appel le 15 novembre 2022, il a été décidé ce qui suit :

*« reçoit l'appel en la forme,  
le dit non fondé,  
partant confirme le jugement entrepris du 26 avril 2022,  
sauf à dire que le délai de déguerpissement de deux mois court à partir de la signification du présent jugement,  
déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,  
condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel. »*

Il est partant constant en cause que le contrat de bail a pris **fin le 15 novembre 2022**.

Dès lors que le bail est déclaré résolu il ne sort plus ses effets quand bien même le locataire s'est maintenu ou se maintient encore dans les lieux. Le bail se trouvant rompu le preneur ne peut plus être tenu de payer des loyers pour une jouissance qu'il n'a plus et à raison d'un bail qui a cessé d'exister. Il est au contraire tenu de payer des indemnités d'occupation qui s'apparentent aux montants dus par un occupant sans titre ni droit.

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien. (Le louage de choses, LA HAYE et VANKERCKHOVE, n° 406)

L'indemnité d'occupation ne saurait se confondre avec le loyer dont le calcul est déterminé en fonction du capital investi, conformément aux articles 3 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, le loyer constitue un des divers éléments d'appréciation du montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Cette indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre jouissance des lieux. L'indemnité due du chef d'une occupation sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause ; l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités ; l'appréciation relève du pouvoir souverain du juge du fond. (cf. Les Nouvelles : Le louage de choses, Les baux en général, t.1, no 405 et suivants).

Pour mémoire, le quantum de la demande de la SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité d'occupation n'est pas contesté.

Conformément à la demande de la SOCIETE1.) SA, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à (5.336 euros pour la partie commerciale et 1.500 euros pour la partie habitation) 6.836 euros, correspondant au dernier loyer applicable entre parties.

L'obligation de paiement de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) est à limiter à son déguerpissement effectif, lequel est, selon leurs propres aveux, à situer à la reprise du bail par le nouvel exploitant. La date d'effet dudit contrat de bail versé par la SOCIETE1.) SA est à situer au 12 janvier 2024.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) SA a versé le décompte suivant :

« **(fichier)** »

Au vu des développements qui précèdent et alors qu'elle n'a formulé aucune demande en condamnation au-delà du mois de décembre 2024, il y a lieu de faire droit à la demande de condamnation telle que formulée par la SOCIETE1.) SA.

Il échet encore de souligner que la solidarité ressort du contrat conclu entre parties.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) sont partant condamnés solidairement à payer à la SOCIETE1.) SA la somme de **53.439,24 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 19 février 2024, jusqu'à solde.

Finalement, il y a lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour le montant de 750 euros.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) sont partant condamnés solidairement, en conformité avec leur engagement envers le bailleur aux termes du contrat de bail, à payer à la SOCIETE1.) SA la somme de **750 euros**.

La société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) sont encore condamnés solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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**.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner 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,

**reçoit** la demande en la forme ;

**fixe** l'indemnité d'occupation mensuelle au montant de 6.836 euros ;

**déclare** fondée la demande de la SOCIETE1.) SA à titre d'indemnités d'occupation pour le montant de **53.439,24 euros**,

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) SA la somme de **53.439,24 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 19 février 2024, jusqu'à solde ;

**déclare** fondée la demande de la SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 750 euros ;

partant **condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) SA la somme de **750 euros** ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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