

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail Commercial (IIIe chambre)**  
**2025TALCH03/00100**

Audience publique du mardi, vingt-sept mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01261

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Stéphane SANTER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Younes GACEM, greffier assumé.

**E N T R E :**

la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 28 janvier 2025,

**intimée sur appel incident,**

comparant par la société anonyme SCHILTZ&SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.), et,

2) La société SOCIETE2.) S.e.c.s., constituée sous la forme de société en commandite simple, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.) représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

**intimées** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

**appelantes par appel incident,**

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## **F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-01261 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 février 2025, lors de laquelle elle fut fixée au 6 mai 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Catherine GERIN, avocat, en remplacement de la société anonyme SCHILTZ&SCHILTZ SA, représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 27 mai 2025 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Par requête déposée le 3 mai 2024 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) a fait convoquer PERSONNE1.) et la société en commandite simple SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 22.320.- euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 2.736,25 euros à titre de charges, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce au plus tard le 16<sup>ème</sup> jour après la notification du jugement.

SOCIETE1.) a encore demandé à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, les parties défenderesses à lui payer le montant de 18.540.- euros à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, elle a sollicité l'exécution provisoire du jugement, la condamnation de les parties défenderesses à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la majoration du taux d'intérêt.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 27 septembre 2024, SOCIETE1.) a augmenté sa demande pécuniaire au montant de 41.503,32 euros, à titre d'arriérés jusqu'au mois de septembre 2024 inclus et le montant de 2.736,25 euros à titre de charges non payées.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 22 novembre 2024, SOCIETE1.) a diminué sa demande pécuniaire au montant de 36.421,65 euros, à titre d'arriérés

jusqu'au mois de novembre 2024 inclus et a renoncé à sa demande en paiement des charges, ce montant ayant été réglé.

En cours de délibéré, en date du 22 novembre 2022, SOCIETE1.) a informé le tribunal de paix qu'elle diminue encore sa demande pécuniaire au montant de 29.609,57 euros, le loyer du mois de novembre 2024 ayant également été payé.

Les parties défenderesses ont contesté la demande adverse en son principe et quantum.

Par jugement du 18 décembre 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire et a dit fondée la demande pour le montant réclamé de 29.609,57 euros à titre d'arriérés de loyers.

Il a condamné PERSONNE1.) et SOCIETE2.) solidairement à payer à SOCIETE1.) la somme de 29.609,57 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 3 mai 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt.

Il a dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE1.) et de SOCIETE2.).

Il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de relocation.

Il a condamné PERSONNE1.) et SOCIETE2.) solidairement à payer à SOCIETE1.) le montant de 400.- euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 28 janvier 2025, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir résilier le contrat de bail aux torts exclusifs des parties intimées et à les voir condamner au déguerpissement au plus tard le 16<sup>ième</sup> jour suivant la signification du jugement à intervenir.

Elle demande à voir condamner les parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 22.191.24 euros à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts au taux légal à partir de la requête introductive d'instance du 3 mai 2024, sinon à partir du présent acte d'appel, chaque fois jusqu'à solde.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers par rapport aux loyers échus depuis le jugement entrepris, soit le montant de 14.209,16 euros et la porte à la somme totale de 73.407,05 euros.

Elle augmente en outre sa demande par rapport aux arriérés de charges échus depuis le jugement entrepris, soit le montant de 1.404.- euros.

Elle demande encore à voir condamner les parties intimées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) et de SOCIETE2.) sollicitent la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

Subsidiairement, elles demandent un délai de résiliation le plus large possible et à voir débouter SOCIETE1.) de sa demande en indemnité de relocation.

Elles ne contestent pas les arriérés de loyers mais demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir débouter SOCIETE1.) de sa demande en paiement des frais d'enregistrement du contrat de bail.

Elles demandent encore à voir réduire la demande au *pro rata* pour ce qui est des frais de nettoyage et de maintenance relatifs à l'année 2025.

### **Position des parties**

#### **1. SOCIETE1.)**

SOCIETE1.) aurait conclu, en date du 27 décembre 2023, avec PERSONNE1.) et SOCIETE2.) un contrat de bail avec accord d'approvisionnement portant sur un immeuble d'habitation et de commerce sis à L-4010 Esch-sur-Alzette, 100, rue de l'Alzette, connu sous l'enseigne « *ADRESSE6.)* », moyennant un loyer mensuel indexable de 4.000.- euros (HTVA) pour la partie commerciale du bail et 900.- euros pour la partie à usage d'habitation.

Si des paiements ont certes été effectués par les parties intimées, ceux-ci auraient été non seulement irréguliers, mais n'auraient pas toujours couvert l'intégralité des loyers et charges redus.

La requête introductive d'instance aurait été déposée devant la justice de paix en date du 3 mai 2024, date à laquelle les arriérés de loyers et de charges se seraient élevés respectivement à 22.320.- euros et à 2.736,25 euros. L'affaire aurait été plaidée à l'audience du 27 septembre 2024, date à laquelle les arriérés de loyers auraient augmenté au montant de 41.503,32 euros et les charges impayées se seraient toujours élevées au montant de 2.736,25 euros.

La continuation des débats aurait eu lieu à l'audience du 22 novembre 2024, date à laquelle les arriérés de loyers se seraient désormais élevés à 36.421,65 euros (les charges de 2.736,25 euros ayant été entretemps réglées).

En cours du délibéré, en date du 22 novembre 2024, SOCIETE1.) aurait diminué sa demande pour arriérés de loyers au montant total de 29.609,75 euros, correspondant encore à plus de quatre mois de loyers. Il s'avérerait qu'à ce jour les parties intimées n'auraient toujours pas apuré leur dette. Au contraire, les arriérés de loyers ne cesseraient d'augmenter se chiffrant actuellement au montant de 73.407,05 euros et s'y rajouteraient des arriérés de charges pour un montant de 1.404.- euros.

Il y aurait partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs des parties intimées et d'ordonner le déguerpissement des lieux loués.

SOCIETE1.) s'oppose à une réduction de l'indemnité de relocation et renvoie encore au dernier alinéa de l'article XII) du contrat de bail, selon lequel les parties intimées seraient également redevables d'une indemnité de relocation conventionnellement fixée à  $3 \times 7.397,08 = 22.191,24$  euros, alors qu'en égard au non-respect des obligations découlant du contrat de bail par les parties intimées, la situation serait en l'occurrence bien celle d'une résiliation anticipative du bail aux torts exclusifs des locataires.

## 2. PERSONNE1.) et SOCIETE2.)

PERSONNE1.) et SOCIETE2.) ne remettent pas en cause le montant leur réclamé à titre d'arriérés de loyers et expliquent les manquements par la situation financière précaire de la société, situation qui serait notamment due à la recherche d'un nouvel associé.

Toutefois, elles contestent les arriérés de charges leur réclamées. Le montant de 718.- euros correspondant aux frais d'enregistrement du contrat de bail ne serait pas dû en ce que son imputation aux locataires ne ressortirait d'aucune stipulation contractuelle. SOCIETE1.) souhaitant enregistrer le contrat de bail, elle devrait également en supporter les frais.

Les frais relatifs à la maintenance de la machine à café ainsi que les frais de nettoyage seraient payables par année, de sorte qu'ils seraient à réduire au *pro rata* pour l'année 2025.

Si jamais le tribunal de céans prononçait la résiliation du contrat de bail, il y aurait, en tout état de cause lieu à réduction de l'indemnité de relocation à de plus justes proportions en ce que SOCIETE1.) ne rencontrerait pas de difficulté de relouer les lieux, situés dans la ADRESSE7.).

## **Motifs de la décision**

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

#### *a. Loyers*

SOCIETE1.) augmente sa demande par rapport aux arriérés de loyers et charges échus depuis le prononcé du jugement entrepris.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande est partant à dire recevable.

En l'absence de contestations, la demande de SOCIETE1.) en arriérés de loyers est à dire fondée pour le montant réclamé de 73.407,05 euros, correspondant à la période de janvier 2024 à mai 2025 inclus.

Aux termes de l'article XIV) du contrat de bail, PERSONNE1.) et SOCIETE2.) se sont engagées solidairement et indivisiblement. Il y a partant lieu de les condamner solidairement au paiement de la somme de 73.407,05 euros du chef d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 29.609,57 euros à partir du 3 mai 2024 et sur le montant de 43.797,48 euros à compter du 6 mai 2025, dates des demandes respectives en justice, chaque fois jusqu'à solde.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

Ainsi, tant le non-paiement du loyer que le paiement irrégulier du loyer constituent des motifs graves justifiant la résiliation du bail.

Les difficultés financières du locataire quelle que soit leur raison, ne justifient pas le non-paiement du loyer. En effet, quelles que soient les difficultés financières que le preneur peut éprouver, le bailleur est en droit d'exiger le respect de l'obligation de lui payer le loyer aux échéances convenues.

Indépendamment de la question des arriérés de charges qui sera analysée ci-dessous, force est de constater que l'ampleur des arriérés de loyers justifient déjà, par réformation du jugement entrepris, à elle-seule la résiliation du contrat de bail.

Il y a partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de prononcer la résiliation du contrat de bail avec clause d'approvisionnement entre parties et de condamner PERSONNE1.) et SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués, ensemble avec tous ceux

qui les occupent de leur chef, dans un délai de 3 mois à partir de la date de la signification du présent jugement.

#### *b. Charges*

Il résulte de l'article VI), sous le point a) du contrat de bail que les frais de nettoyage et de maintenance sont dus forfaitairement par année.

Les parties n'ont pas autrement pris position sur la question de savoir si ces frais sont dus chaque fois en début d'année par avance. Le tribunal se doit de constater en analysant le décompte fourni par SOCIETE1.), non autrement contesté sur ce point, que les frais de nettoyage et de maintenance sont toujours comptabilisés en début d'exercice, que ce soit pour l'année 2024 ou 2025.

Le tribunal ignore également, à défaut pour les parties d'en avoir fourni des précisions, à quelle fréquence ces nettoyages et maintenance ont lieu. Ainsi, est-ce qu'ils ont lieu une seule fois par année, si oui quand ? ; Est-ce qu'ils ont lieu à plusieurs reprises, si oui, combien de fois et est-ce qu'ils ont déjà eu lieu pour l'année 2025 ?

Au vu de tous ces éléments, le tribunal décide que les frais de maintenance et de nettoyage sont forfaitairement payables par avance en début d'année et en l'espèce non remboursables en cas de résiliation du bail aux torts des locataires.

Dès lors, les montants de 936.- euros (nettoyage) et 468.- euros (maintenance machine à café) sont entièrement dus pour l'année 2025.

Il est encore constant en cause que SOCIETE1.) a procédé à l'enregistrement du contrat de bail. Or, en l'absence de la moindre stipulation contractuelle concernant les frais d'enregistrement, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, qu'ils reviennent à SOCIETE1.), de sorte qu'elle est à débouter de sa demande en paiement du montant de 718.- euros à titre de frais d'enregistrement.

La demande en arriérés de charges est dès lors à déclarer fondée pour le montant de  $1.404 - 718 = 686$ .- euros et il échet de condamner PERSONNE1.) et SOCIETE2.) solidairement au paiement de la somme de 686.- euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 6 mai 2025, date des plaidoiries d'appel, jusqu'à solde.

#### 2. Quant à l'indemnité de relocation

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus quant à la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires.

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci ne doit **pas correspondre au préjudice réellement subi**. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute



discussion en cas de manquement du locataire (cf. TAL 15 décembre 2015, n° 278/2015).

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.

Le moyen des parties appelantes en vertu duquel SOCIETE1.) saurait rapidement relouer les lieux est donc inopérant.

Au vu de la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires ainsi que des stipulations contractuelles entre parties prévoyant la fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation à 3 mois de loyers, la demande de SOCIETE1.) en indemnité de relocation est, par réformation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant réclamé de  $3 \times 7.397,08 = 22.191,24$  euros, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 6 mai 2025, date des plaidoiries d'appel, jusqu'à solde.

### 3. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) et de SOCIETE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

## **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit fondés,

partant et par réformation du jugement entrepris du 18 décembre 2024,

prononce la résiliation du contrat de bail avec accord d'approvisionnement,

condamne PERSONNE1.) et la société en commandite simple SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **trois (3) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) et la société en commandite simple SOCIETE2.) dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE1.) et la société en commandite simple SOCIETE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 22.191,24 euros à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts au taux légal à compter du 6 mai 2025, jusqu'à solde,

décharge PERSONNE1.) et la société en commandite simple SOCIETE2.) de la condamnation au paiement des frais d'enregistrement du contrat de bail à hauteur de 718.- euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et de charges,

la dit recevable et partiellement fondée,

**en conséquence de tout ce qui précède,**

condamne PERSONNE1.) et la société en commandite simple SOCIETE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant total de 73.407,05 euros du chef d'arriérés de loyers, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 29.609,57 euros, à partir du 3 mai 2024 et sur le montant de 43.797,48 euros à compter du 6 mai 2025, chaque fois jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) et la société en commandite simple SOCIETE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 686.- euros à titre d'arriérés de charges, avec les intérêts au taux légal à compter du 6 mai 2025, date des plaidoiries d'appel, jusqu'à solde,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et la société en commandite simple SOCIETE2.)  
solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.