Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (XIVe chambre)
2025TALCH14/00109

Audience publique du mercredi, dix-neuf novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-03327

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration en fonction, 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 suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, du 3 mars 2025,
intimée sur appel incident,

comparant par la société en commandite simple ALLEN OVERY SHEARMAN STERLING SCS, établie et ayant son siège social à L-1855 Luxembourg, 5, avenue J.F. Kennedy, inscrite à la liste V au barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 178291, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Thomas BERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1. PERSONNE1.), administrateur de société, demeurant à F- ADRESSE2.),

2. PERSONNE2.), administrateur de société, demeurant à L- ADRESSE3.),

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

appelants pas appel incident,

comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

3. Maître Christelle RADOCCHIA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L- 1450 Luxembourg, 26, Côte d'Eich, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE2.), ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-03327 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 29 octobre 2025.

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

Maître Kelly GARRET, avocat, en remplacement de Maître Thomas BERGER, avocat, représentant la société ALLEN OVERY SHEARMAN STERLING SCS, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Isabelle GIRAULT, avocat, comparant pour les parties intimées PERSONNE1.) et PERSONNE2.), répliqua.

Maître Mylène CHARTON, avocat, en remplacement de Maître Christelle RADOCCHIA, avocat, prise en sa qualité de curateur de la société SOCIETE2.), en faillite, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 19 novembre 2025 le

Jugement qui suit :

Faits constants en cause

Par contrat de bail commercial daté du 30 novembre 2020, la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) SA (ci-après dénommée « SOCIETE1.) ») a donné en location à « *la société SOCIETE2.) SARL (société en formation), dont le siège social sera établi à ADRESSE5.), représentée par Monsieur PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE2.)* » une surface commerciale faisant partie d'un centre commercial sis ADRESSE5.), L-ADRESSE5.) qui comprend des commerces, des terrasses et deux zones de livraison destinées à être partagées par les utilisateurs des différents commerces de l'immeuble. La surface louée est constituée de la cellule n° 17 et délimitée sur le plan en annexe du contrat de bail. Elle est composée de 89,84 m² de surface brute « extérieur murs » et d'une terrasse de 57 m². Le loyer s'élève à la somme indexée de 4.229,28 euros HTVA par mois, étant souligné que le contrat de bail prévoit certaines réductions pendant les deux premières années.

Il est constant en cause que les lieux loués ont été libérés en date du 31 mars 2023.

Procédure antérieure

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 2 novembre 2022, la société SOCIETE1.) a fait convoquer la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins notamment de la voir condamner à lui payer la somme en principal de 40.823,24 euros, outre les intérêts légaux, au titre de loyers impayés.

Par jugement rendu le 21 mars 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg a notamment condamné la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) (i) la somme de 61.484,16 euros, outre les intérêts légaux, à titre d'arriérés de loyers, (ii) la

somme de 79.131,55 euros, outre les intérêts légaux, à titre d'indemnités d'occupation et (iii) une indemnité de procédure de 500,00 euros.

Procédure actuelle de première instance

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 29 juin 2023, la société SOCIETE1.) a fait convoquer « *PERSONNE1.), PERSONNE2.), tous deux agissant comme promoteurs d'une société en voie de formation SOCIETE2.) SARL ainsi que la société SOCIETE2.) SARL (ci-après dénommés « les preneurs »)* » pour voir :

- constater que le contrat de bail commercial a été résilié le 8 décembre 2022 aux torts exclusifs des preneurs ;
- constater que les preneurs sont occupants sans droit ni titre des lieux loués depuis le 8 décembre 2022 ;
- condamner les preneurs à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification du jugement à venir ;
- condamner les preneurs à lui payer la somme totale provisoirement évaluée à 98.511,85 euros, augmentée des intérêts au taux légal applicable, détaillée comme suit : (i) 46.496,71 euros, augmentés des intérêts de retard au taux légal à compter du jour de la demande en justice, au titre des frais, débours et dépenses quelconques dus en vertu du bail commercial et résultant des manquements des preneurs et de la résiliation du bail commercial, (ii) 29.515,14 euros, augmentés des intérêts de retard au taux légal à compter du jour de la demande en justice, au titre de l'indemnité de relocation due en vertu de l'article 19 du bail commercial et (iii) 22.500,00 euros, augmentés des intérêts de retard au taux légal à compter du jour de la demande en justice, au titre de la pénalité forfaitaire due en vertu de, l'article 23 du ROI ;
- dire que les intérêts légaux de retard seront majorés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 (telle que modifiée) ;
- condamner les preneurs à lui payer une indemnité de procédure de 5.000,00 euros ;
- condamner les preneurs à tous les frais et dépens de l'instance et
- ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A noter que, par jugement rendu en date du 18 mars 2024 par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, la société SOCIETE2.) SARL a été déclarée en état de faillite et Maître Christelle RADOCHIA a été nommée curateur.

Lors des débats devant le juge de première instance, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et le curateur de la société SOCIETE2.) en faillite ont soulevé trois moyens d'irrecevabilité, à savoir (i) l'autorité de chose jugée, (ii) le libellé obscur et (iii) l'estoppel.

Après avoir écarté les deux premiers moyens d'irrecevabilité, le tribunal de paix de et à Luxembourg a, par jugement du 23 janvier 2025, dit fondé le moyen tiré de l'estoppel et a partant déclaré la requête irrecevable. Il a débouté PERSONNE1.) et

PERSONNE2.) de leur demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et condamné la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 750,00 euros.

Pour statuer comme il l'a fait, le juge de première instance, après avoir rappelé les principes de l'estoppel, a tout d'abord relevé que la requête introductive d'instance du 2 novembre 2022 avait été dirigée exclusivement contre la société SOCIETE2.) SARL, entretemps en état de faillite, et non contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Le jugement ayant condamné la société SOCIETE2.) au paiement des arriérés de loyers et indemnités d'occupation serait actuellement coulé en force de chose jugée.

Le juge de première instance a encore relevé que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas procédé à la constitution et à l'enregistrement d'une nouvelle société sous la dénomination « SOCIETE2.) » et qu'au contraire, ils ont fait le choix d'acquérir en date du 28 mai 2021 les parts sociales d'une société dénommée SOCIETE3.) SARL immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO2.).

Par une assemblée générale extraordinaire du 3 août 2021 tenue par devant Maître Danielle KOLBACH, notaire de résidence à Junglinster, la dénomination sociale de cette même société a été modifiée pour prendre la teneur de SOCIETE2.) SARL. Le siège social a également été modifié à l'adresse ADRESSE5.), L-ADRESSE5.).

Le premier juge a ensuite donné à considérer que, « *dans le cadre de la procédure actuelle, la société SOCIETE1.) a fait le choix d'agir, non contre cette société SOCIETE2.) SARL, mais contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en nom personnel et contre une autre entité au nom de « SOCIETE2.) SARL », à savoir celle en formation mais n'ayant jamais été strico sensu constituée* ».

Il en a déduit qu'en agissant, d'une part, contre la société SOCIETE2.) SARL en faillite dans la première affaire et acceptant le jugement du 21 mars 2024 et en agissant, d'autre part, dans la présente instance contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et une autre entité au nom de « SOCIETE2.) SARL », la société SOCIETE1.) a violé le principe de cohérence au détriment des actuelles parties intimées.

De ce jugement du 23 janvier 2025, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 3 mars 2025.

<u>Prétentions et moyens des parties en instance d'appel</u>

Par réformation du jugement entrepris, **l'appelante** conclut à voir déclarer sa requête recevable et, par application de l'effet dévolutif de l'appel, fondée et justifiée, partant :

- constater que le contrat de bail a été résilié le 8 décembre 2022 aux torts exclusifs des preneurs,
- condamner les preneurs au paiement du montant de 134.410,85 euros avec les intérêts au taux légal applicable (arrêtés au 18 mars 2024 concernant la société SOCIETE2.) en état de faillite),
- dire qu'en ce qui concerne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le taux sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

- débouter les preneurs de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,
- débouter les preneurs de la totalité de leurs revendications et
- décharger l'appelante de toute condamnation prononcée à son encontre.

L'appelante conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 10.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Au soutien de ses prétentions, l'appelante fait exposer qu'elle a pour objet l'acquisition et la détention de biens immobiliers, notamment de biens commerciaux. Plus particulièrement, elle mettrait en location les cellules immobilières commerciales du centre « ENSEIGNE1.) » afin de permettre leur exploitation par des commerçants.

En été 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient cherché un local commercial où exploiter leur futur commerce. Ils seraient alors entrés en négociations avec l'appelante en vue de la location d'une cellule du centre commercial « ENSEIGNE1.) », en précisant qu'ils allaient créer une société dénommée SOCIETE2.) SARL pour les besoins de l'exploitation de ce commerce.

Après négociations, un contrat de bail commercial aurait été conclu le 30 novembre 2020, portant sur la cellule n°17 entre la société SOCIETE1.), d'une part, et « *la société SOCIETE2.) S.A.R.L. (société en formation), dont le siège social sera établi à ADRESSE5.), L-ADRESSE5.), représentée par Monsieur PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE2.)* », d'autre part.

Cependant, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient finalement pas créé de nouvelle société, mais auraient fait l'acquisition, le 28 mai 2021, de la société SOCIETE3.) SARL, société luxembourgeoise immatriculée au RCS sous le numéro NUMERO2.) depuis le 11 août 2015, dont ils auraient refondu les statuts (le 11 août 2021), qu'ils auraient renommée SOCIETE2.) SARL et qu'ils auraient ensuite domiciliée à l'adresse mentionnée dans le contrat de bail commercial.

Par la suite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient cédé les droits qu'ils détenaient en vertu du bail commercial à la société SOCIETE3.) SARL (devenue SOCIETE2.) SARL). Ainsi, à partir de novembre 2021, les paiements effectués en vertu du bail commercial auraient été réalisés depuis un compte bancaire ouvert au nom de la société SOCIETE2.) SARL (à l'exception du paiement réalisé le 1er juillet 2022, qui aurait été effectué depuis un compte bancaire ouvert au nom de PERSONNE1.)).

Cette cession de droits aurait été confirmée par PERSONNE1.), en tant que gérant de la société SOCIETE3.) / SOCIETE2.), lors de l'audience devant le tribunal de paix du 16 novembre 2023 celui-ci ayant indiqué que la nouvelle société SOCIETE2.) SARL avait « repris » le bail commercial.

L'appelante renvoie à l'article 7 alinéa 3 du contrat de bail commercial qui prévoit que :

« *La sous-location ou la cession ne dégage pas le Preneur de ses entières obligations (loyer, charges, assurances, etc.) aux termes du Contrat de Bail. Le Preneur et le sous-*

locataire/cessionnaire seront ainsi solidairement et indivisiblement tenus à l'égard du Bailleur de toutes les obligations découlant du présent Contrat de Bail ».

L'appelante en déduit que la société SOCIETE3.) SARL (devenue SOCIETE2.) SARL), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus personnellement, solidairement et indivisiblement aux obligations issues du contrat de bail.

Elle explique n'avoir agi contre la société SOCIETE2.) dans le précédent litige (introduit par requête du 2 novembre 2022 et ayant donné lieu au jugement du 22 juin 2023) qu'en raison du fait que, pour des raisons éthiques, elle n'avait choisi d'effectuer une saisie-arrêt sur les comptes de la société SOCIETE2.) et non pas sur ceux des deux personnes physiques, PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En aucun cas, elle n'aurait renoncé à considérer ces derniers comme débiteurs des obligations découlant du contrat de bail, ce d'autant plus que, comme gérants d'une société en formation jamais constituée, ils seraient, aux termes de l'article 100-17 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, en tout état de cause personnellement et solidairement responsables.

L'appelante fait grief au juge de première instance d'avoir retenu le principe de l'estoppel pour déclarer la demande irrecevable. En effet, les conditions de l'estoppel ne seraient manifestement pas réunies en l'espèce.

A cet égard, la société SOCIETE1.) insiste sur le fait que pour qu'un estoppel soit reconnu, deux conditions cumulatives doivent être remplies.

Premièrement, la partie à l'origine de l'estoppel doit avoir adopté un comportement incohérent qui crée une apparence trompeuse, induisant en erreur les attentes légitimes de la partie adverse.

Deuxièmement, ce comportement doit causer un préjudice à cette autre partie.

S'agissant de la première condition, l'appelante insiste sur le fait que la partie fautive doit avoir, dans un même litige opposant deux mêmes parties, initialement pris une position claire et explicite sur un point particulier, et par la suite, adopté une position contraire et incohérente. Ce changement de position devrait être de nature à tromper les attentes légitimes de l'autre partie. En d'autres termes, la partie adverse devrait avoir été induite en erreur par la première position adoptée et avoir agi en conséquence, en se basant sur cette position initiale.

De plus, ce changement radical de position devrait avoir causé un préjudice à l'autre partie, ce qui laisserait d'être le cas en l'espèce.

Or, en l'occurrence, le principe de l'estoppel n'aurait pas été invoqué dans le cadre d'une même instance, donc d'un même litige opposant les mêmes parties, étant donné que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas été parties au premier litige (opposant les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.)).

Quant au fond, l'appelante demande à voir constater la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des preneurs au 8 décembre 2022 et invoque plusieurs causes à la

base de cette demande : (i) jouissance des lieux contraire à l'ordre public et aux principes du bon père de famille, (ii) violation du ROI et (iii) violation des clauses relatives à la jouissance paisible des lieux loués.

Il est rappelé que les lieux loués ont été libérés en date du 31 mars 2023.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relèvent appel incident et demandent à voir déclarer la demande irrecevable pour cause de libellé obscur, sinon pour cause d'autorité de chose jugée.

Subsidiairement, ils concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce que la demande a été déclarée irrecevable pour cause d'estoppel.

Ils s'opposent énergiquement à l'évocation du litige au cas où tous leurs moyens d'irrecevabilité devraient être rejetés.

Ils concluent à l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire à hauteur du montant de 2.500,00 euros chacun et sollicitent chacun une indemnité de procédure de 3.000,00 euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent avoir souhaité conclure un contrat de bail avec une société à constituer. En raison du Covid 19, la constitution de la société n'aurait pu se faire et ils auraient préféré racheter une société existante qu'ils auraient renommée SOCIETE2.) SARL.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont d'avis que l'appelante a toujours considéré la société SOCIETE2.) SARL comme son cocontractant, à l'exclusion d'eux-mêmes, personnes physiques. Cela serait confirmé par le fait que la société SOCIETE1.) n'a fait saisir-arrêter que les comptes bancaires de la société SOCIETE2.) SARL et n'a agi, dans le cadre du premier litige ayant donné lieu au jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 22 juin 2023, que contre la société SOCIETE2.).

Compte tenu de l'état de faillite de la société SOCIETE2.), la société appelante changerait son fusil d'épaule en tentant de mettre en cause également PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le jugement précité du 22 juin 2023, ayant condamné la société SOCIETE2.) au paiement d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation, étant coulé en force de chose jugée, l'appelante ne pourrait remettre en cause l'autorité de chose jugée de cette décision en agissant actuellement contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le libellé obscur de la demande serait également donné en l'espèce, dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) « *ignoreraient comment se défendre* » dans le cadre de la présente procédure dans laquelle l'appelante « *jouerait sur les mots* ».

Enfin, au cas où la demande ne devrait être déclarée irrecevable ni pour cause de libellé obscur, ni pour cause d'autorité de chose jugée, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la confirmation du jugement entrepris, par adoption des motifs retenus par le premier juge, en ce que celui-ci a dit la demande irrecevable pour cause d'estoppel. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) insistent sur le fait qu'ils n'ont

jamais voulu s'engager contractuellement avec la société SOCIETE1.). De par le jugement du 22 juin 2023, la relation contractuelle serait clairement établie entre l'appelante et la société SOCIETE2.) SARL. En agissant, dans le cadre du présent litige, à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de la société en formation SOCIETE2.) SARL, l'appelante aurait violé le principe de cohérence.

En tout état de cause, toute cession du bail serait formellement contestée.

Le curateur de la société SOCIETE2.) en état de faillite se rapporte aux plaidoiries de PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il confirme l'existence d'un contrat de bail entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), mais soutient avoir résilié le bail et vidé les lieux en mars 2023.

Les débats sont limités aux questions de la recevabilité de la demande et de l'évocation.

Appréciation

Quant au moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur

L'article 20 alinéa 2 de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose, entre autres, que la requête doit énoncer l'objet de la demande et contenir l'exposé sommaire des moyens, à peine de nullité.

Cette prescription doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur le sujet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

En effet, le but de la condition posée par ladite prescription est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet réclamé et à quel titre.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n° 30520 du rôle).

L'inobservation des dispositions de l'article 20 alinéa 2 précité est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse. Elle doit être soulevée *in limine litis*.

En l'espèce, force est de constater que non seulement la demande –justifiée par les pièces versées en cause – est parfaitement compréhensible, mais qu'encore PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne font état d'aucun préjudice.

C’est partant à bon droit et pour de justes motifs que le juge de première instance a dit le moyen d’irrecevabilité de la demande tiré du libellé obscur non fondé.

Quant au moyen d’irrecevabilité tiré de l’autorité de la chose jugée

L’article 1351 du code civil prévoit que « *l’autorité de la chose jugée n’a lieu qu’à l’égard de ce qui a fait l’objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité* ».

La jurisprudence retient régulièrement que si l’autorité de la chose jugée s’attache au seul dispositif de la décision, il est cependant possible de se référer aux motifs qui forment le soutien nécessaire afin d’en dégager la portée ou la signification concrète. D’autres arrêts se réfèrent à la notion de motifs inséparables du dispositif, qui y sont intimement liés en ce sens que le dispositif ne se comprend pas sans eux (…). Le motif qui forme le soutien nécessaire du dispositif participe à l’autorité de la chose jugée (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, p. 482-484).

En l’espèce, il y a lieu de constater que, pour condamner la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) des arriérés de loyers et d’indemnités d’occupation, le tribunal de paix de Luxembourg, dans son jugement du 22 juin 2023, a forcément reconnu la qualité de locataire de la société SOCIETE2.). Cette qualité a d’ailleurs été confirmée par les plaidoiries du curateur de la société en instance d’appel.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), cette circonstance ne rend pas *ipso facto* irrecevable une demande ultérieure formulée à l’encontre de deux personnes physiques, lesquelles peuvent, le cas échéant, être tenues ensemble avec la société SOCIETE2.) du paiement de certains postes d’indemnisation. Le fait que la société SOCIETE1.) n’ait, dans une première phase, souhaité agir que contre la société SOCIETE2.) ne vaut pas, de ce fait, renonciation dans son chef de pouvoir agir ultérieurement à l’encontre d’autres personnes. La question de savoir qui est, au final, tenu des obligations découlant du contrat de bail litigieux relève du fond du litige et ne sera pas toisé à ce stade.

Il découle des considérations qui précèdent que c’est à bon escient que le moyen d’irrecevabilité tiré de l’autorité de chose jugée a été écarté par le premier juge.

Quant au moyen d’irrecevabilité tiré de l’estoppel

L’estoppel est une fin de non-recevoir fondée sur l’interdiction de se contredire au détriment d’autrui, autrement qualifiée d’exception d’indignité ou principe de cohérence. Ce principe s’oppose ainsi à ce qu’une partie puisse invoquer une argumentation contraire à celle qu’elle a avancée auparavant.

Le principe de l’estoppel implique que deux éléments au moins soient réunis : il faut que dans un même litige opposant deux mêmes parties, il y ait, d’une part, un comportement sans cohérence de la partie qui crée une apparence trompeuse et revient sur sa position qu’elle avait fait valoir auprès de l’autre partie, trompant ainsi les attentes légitimes de cette dernière et, d’autre part, un effet du changement de

position pour l'autre partie, qui est conduite elle-même à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice.

Ces deux conditions doivent être réunies pour que l'on puisse faire application de l'estoppel, car il ne peut être question d'empêcher toutes les initiatives des parties et de porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni d'affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

La fin de non-recevoir tirée du principe de l'estoppel sanctionne l'attitude procédurale consistant pour une partie, au cours d'une même instance, à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions (Cour de cassation française, 2e chambre civile, 4 juillet 2024, n° 22-14.051).

En l'espèce, la requête du 29 juin 2023 a été introduite six mois après la première procédure (introduite par requête du 25 janvier 2023, ayant donné lieu du jugement du 22 juin 2023). Il s'agit de deux actions de nature différente. Tandis que la première action est une procédure tendant au recouvrement d'arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation en vue de se procurer un titre exécutoire permettant la validation d'une saisie-arrêt sur comptes bancaires d'une société à responsabilité limitée, la présente procédure tend au déguerpissement et à l'indemnisation d'indemnités contractuellement prévues, à savoir (i) frais de justice et honoraires d'avocat, (ii) indemnité de relocation et (iii) pénalité forfaitaire du ROI.

L'incohérence reprochée à l'appelante vise dès lors, comme le relève celle-ci à bon droit, des comportements prétendument contradictoires en rapport avec un litige antérieur de nature différente (cf. en ce sens Cour 25 septembre 2024, n° CAL-2023-00675 du rôle).

C'est partant à tort que le moyen d'irrecevabilité tiré du principe de l'estoppel a été accueilli en première instance.

L'appel est partant fondé.

Quant à la question de l'évocation

L'effet dévolutif et l'obligation de statuer sont limités aux points effectivement tranchés en première instance ; ainsi, si le premier juge a décidé sur certains points et non sur d'autres, la juridiction d'appel ne peut être saisie des seconds par l'effet dévolutif (cf. Cour 15 mai 2025, n° CAL-2023-00522 du rôle).

L'évocation, prévue à l'article 597 du nouveau code de procédure civile, est facultative.

Afin de préserver aux parties au litige le double degré de juridiction, il y a lieu de renvoyer l'affaire devant le Tribunal de paix de Luxembourg, autrement composé.

Quant aux demandes accessoires

Compte tenu de l'issue du présent appel, la demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) requiert un rejet.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de la débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige, la demande formulée à ce titre par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doit subir le même sort.

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

En l'espèce, il convient partant de mettre les frais et dépens à charge des parties intimées, étant précisé qu'à partir du 18 mars 2024, date du jugement déclaratif de faillite, c'est la masse des créanciers de la société SOCIETE2.) qui devient redevable des dettes de la société en faillite.

Par ces motifs

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

partant, par confirmation du jugement entrepris, dit les moyens tirés de l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur et de l'autorité de chose jugée non fondés et en déboute,

dit l'appel principal fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris, dit non fondé le moyen d'irrecevabilité de la demande tiré de l'estoppel formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA en en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu à évocation du présent litige,

renvoie le litige devant le Tribunal de Paix de Luxembourg autrement composé,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire pour l'instance d'appel,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

impose les frais et dépens de l'instance d'appel pour un tiers à PERSONNE1.), pour un tiers à PERSONNE2.) et pour un tiers à Maître Christelle RADOCCHIA, *ès-qualités* de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL.