

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1565/23  
L-BAIL-12/23

**Audience publique du 1er juin 2023**

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

dans la cause

e n t r e

**La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL**, 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(ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

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

**parties défenderesses**

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Tuce ISIK, avocat, en remplacement de Maître Roland ASSA, 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 9 janvier 2023.

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

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 16 février 2023, puis refixée aux fins de plaidoiries au 2 mars 2023, puis refixée au 11 mai 2023, lors de laquelle Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, et Maître Tuce ISIK, avocat, en remplacement de Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal rendit à l'audience publique de ce jour,

## **le jugement qui suit:**

### **Exposé du litige**

Par une requête déposée le 9 janvier 2023, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial pour:

- voir ordonner aux parties défenderesses de mettre un terme aux troubles de jouissance subis dans le local commercial pris en location à L-ADRESSE1.), au niveau de la climatisation, de l'extraction/hotte, de la porte d'entrée et de la fenêtre ainsi qu'au niveau de la partie du sol intérieur longeant l'entrée principale,
- voir dire que les travaux doivent être achevés dans le mois de la notification du jugement à intervenir et voir fixer une astreinte de 250 euros par jour de retard,
- voir dire que les parties défenderesses doivent prendre en charge les frais de réparation des dégâts locatifs subis par le preneur,
- voir autoriser, au jour du dépôt de la requête, le preneur à effectuer les travaux nécessaires concernant les dommages en cause,
- voir condamner les parties défenderesses à la somme de 10.000 euros à titre de provision relative aux charges diverses exposées par elle et ce jusqu'à l'établissement du décompte de charges,

- voir condamner les parties défenderesses à la somme de 100.000 euros à titre d'indemnité matérielle correspondant à la perte du chiffre d'affaires annuel due aux troubles de jouissance, ensemble les frais de réparation déjà avancés par le locataire,
- voir condamner les parties défendreeses à une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- voir donner acte à la partie demanderesse de son moyen tiré de l'exception d'inexécution conformément à l'article 1184 du Code civil,
- voir suspendre l'obligation de payer les loyers et ceci avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> septembre 2022, sinon de voir réduire le loyer de 50 % en attendant les travaux de remise en état à charge des parties défenderesses,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### **Appréciation**

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que par un contrat de bail commercial du 19 mars 2020, la société SOCIETE1.) SARL, a pris en bail auprès de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), un local commercial sis à L-ADRESSE1.).

Il est également constant en cause au vu des pièces versées et des explications fournies à l'audience qu'il y a désaccord entre parties quant à la jouissance paisible respectivement l'exécution de bonne foi de part et d'autre.

Une visite des lieux en présence des parties à été réalisée le 17 février 2023 et un procès-verbal fut dressé.

A l'audience du 11 mai 2023, à laquelle l'affaire fut refixée pour continuation des débats, les parties se sont accordées de la nécessité de nommer un collègue d'experts afin de réaliser une expertise concernant l'état des lieux en question et une mission afin de calculer les loyers redûs par la locataire.

Les parties se sont encore accordées de faire parvenir leur propositions quant aux missions d'expertise.

Il y a partant lieu de nommer, de l'accord des parties, un expert avec la mission reproduites ci-dessous.

Les demandes respectives des parties sont à réserver.

Selon l'article 16 du Nouveau Code de procédure civile, les ordonnances rendues en application de l'article 15 du même code sont par principe exécutoires par provision et sans caution. Il y a dès lors lieu d'assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

## Par ces motifs :

Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement entre toutes les parties et en premier ressort,

**avant** tout autre progrès en cause ;

**ordonnons** une expertise à l'état des lieux du local commercial sis à L-ADRESSE1.) et commençons Monsieur Steve E. MOLITOR, Bureau d'expertises Wies sàrl, 7, rue Nicolas Bové, L-1253 LUXEMBOURG,

pour y procéder avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de :

*« dans un rapport écrit, motivé et détaillé, de*

- 1) prendre note des contestations exprimées par les parties de part et d'autre au sujet de l'objet pris en location par la société SOCIETE1.) SARL, sis ADRESSE1.) à Luxembourg,*
- 2) dresser un état détaillé des lieux loués, photos à l'appui,*
- 3) se prononcer sur tous désordres éventuellement constatés, et d'en décrire les causes et origines,*
- 4) proposer les mesures, respectivement, s'il y a lieu, les travaux propres à y remédier, et d'en évaluer le coût,*
- 5) se prononcer sur toute question qui serait pertinemment soulevée en cours d'expertise par les parties, et relevant de ses compétences.*
- 6) déterminer à partir des contrats de bail des 1er octobre 2015 et 19 mars 2020 les adaptations indiciaires à charge de la locataire,*
- 7) déterminer, à partir des mêmes contrats, et compte tenu des mises à jour indiciaires les loyers et les charges restés impayés la part de la locataire,*
- 8) déterminer l'éventuelle moins-value du loyer à payer en relation avec les éventuels désordres constatés par rapport aux points 1) à 5) de la présente mission. »*

**disons** que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre des tierces parties;

**disons** que l'expert devra en toutes circonstances informer le juge de paix de la date des opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer;

**fixons** la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 2.500 (deux mille cinq cent) euros;

**ordonnons** à PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) d'une part et à la société SOCIETE1.) SARL de l'autre de payer chacun une provision de 1.250 (deux mille cinq cent) euros à l'expert au plus tard le 15 juin 2023;

**disons** que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire;

**disons** que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal de paix, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, au plus tard le 15 octobre 2023;

**disons** qu'en cas d'empêchement de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge de paix;

**refixons** l'affaire à l'audience publique du jeudi, 19 octobre 2023 à 9.00 heures, salle JP 0.15, pour la continuation des débats;

**ordonnons** l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution;

**réserveons** les droits des parties et les dépenses.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, qui ont signé la présente décision.

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI