

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2870/23
L-BAIL-272/23

Audience publique du 9 novembre 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

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Tuce ISIK, avocat, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonction et inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse

comparant à l'audience par son curateur, Maître Alexandre DILLMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 25 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 15 juin 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 12 octobre 2023.

A la prédite audience, Maître Tuce ISIK, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, et Maître Alexandre DILLMANN, 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 :

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg le 25 avril 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SARL devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour:

- la voir condamner au paiement de la somme totale de 74.900,78 euros, somme composée comme suit:
 - o la somme de 83.737,90 euros du chef d'arriérés de loyers pour les mois d'août 2022 à mai 2023,
 - o la somme de 527,76 euros du chef d'arriérés d'indexation des loyers des mois d'avril, de mai et de juin 2022,
 - o la somme de 240 euros à titre d'indemnité de retard,
 - o la somme de 125,68 euros du chef de redevance mensuelle des frais et charges de l'année 2021,
 - o la somme de 166,82 euros du chef de redevance mensuelle des frais et charges de l'année 2020,
 - o la somme de 6.699 euros du chef d'intérêts de retard,
 - o la somme de 1.500 euros du chef d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
 - o la somme de 2.500 euros du chef de frais d'avocat sur base des articles 1134 du code civil sinon sur base de l'article 1382 du Code civil,
 - o en retranchant à toutes ces sommes la garantie bancaire qui a été encaissée à hauteur de 20.596,38 euros,

- la voir condamner à la somme de 240 euros au titre de l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,
- voir résilier judiciairement avec effet immédiat le contrat de bail conclu entre parties le 30 juillet 2021 et par conséquent ordonner le déguerpissement des lieux endéans le délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Aux termes de la requête introductive, ces sommes seraient à augmenter des intérêts légaux à partir des échéances respectives, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame encore la somme de 240 euros sur base de l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

A l'audience du Tribunal du 12 octobre 2023, Maître Alexandre DILLMANN a informé le Tribunal qu'il a été nommé curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL prononcée par un jugement numéro 2023TALCH02/00632 rendu par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 12 mai 2023.

A la même audience, les parties se sont accordées pour dire que la demande tendant à la résiliation du contrat de bail et au déguerpissement de la société SOCIETE1.) SARL en faillite est sans objet, alors que cette dernière aurait définitivement quitté les lieux.

Il y a lieu d'en donner acte aux parties en cause.

Appréciation

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL en faillite n'a pas autrement contesté les demandes en condamnation de PERSONNE1.) sauf à se rapporter à prudence en ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile. Le demandeur aurait encore correctement déduit le montant de la garantie locative constituée par l'ancienne locataire.

Au vu de l'absence de contestations de la société SOCIETE1.) SARL en faillite, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée et justifiée pour le montant réclamé, hormis l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

La société SOCIETE1.) SARL en faillite est partant condamnée à payer à PERSONNE1.):

- o la somme de 83.737,90 euros du chef d'arriérés de loyers pour les mois d'août 2022 à mai 2023,

- la somme de 527,76 euros du chef d'arriérés d'indexation des loyers des mois d'avril, de mai et de juin 2022,
- la somme de 240 euros à titre d'indemnité de retard,
- la somme de 125,68 euros du chef de redevance mensuelle des frais et charges de l'année 2021,
- la somme de 166,82 euros du chef de redevance mensuelle des frais et charges de l'année 2020,
- la somme de 6.699 euros du chef d'intérêts de retard,
- la somme de 2.500 euros du chef de frais d'avocat sur base des articles 1134 du code civil sinon sur base de l'article 1382 du Code civil,
- en retranchant à toutes ces sommes la garantie bancaire qui a été encaissée à hauteur de 20.596,38 euros,

soit la somme de **73.400,78 euros**.

Cette somme est à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 25 avril 2023 jusqu'à solde. En effet, il n'y a pas lieu d'allouer les intérêts légaux réclamés à compter des échéances respectives des sommes redues alors que ces échéances ne ressortent pas des éléments du dossier soumis à l'appréciation du Tribunal.

Conformément à l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a encore lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL en faillite à payer à PERSONNE1.) la somme de **240 euros** à titre du montant forfaitaire prévu par ce même article.

Au vu de l'issue du litige, il y a finalement lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 500 euros.

La société SOCIETE1.) SARL en faillite est partant condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** à titre d'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu de l'absence de contestations de la société SOCIETE1.) SARL en faillite, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs :

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande recevable en la forme;

donne acte à Maître Alexandre DILLMANN qu'il a été nommé curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL prononcée par un jugement numéro 2023TALCH02/00632 rendu par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 12 mai 2023;

déclare la demande en résiliation du contrat de bail conclu entre parties et tendant au déguerpissement de la société SOCIETE1.) SARL en faillite sans objet, du commun accord des parties;

déclare la demande en condamnation de PERSONNE1.) fondée et justifiée pour le montant de **73.400,78 euros**;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL en faillite à payer à PERSONNE1.) la somme de **73.400,78 euros** avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 25 avril 2023, jusqu'à solde;

déclare la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard fondée à concurrence de 40 euros;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL en faillite à payer à PERSONNE1.) la somme de **240 euros** sur base de l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard;

déclare la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée et justifiée à concurrence de 500 euros;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SARL en faillite à payer à PERSONNE1.) la somme de **500 euros** à titre d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile;

dit qu'il y a lieu à exécution provisoire du présent jugement non-obstant appel ou opposition, avant enregistrement et sans caution;

laisse les frais de l'instance à charge de la société SOCIETE1.) SARL en faillite.

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

Natascha CASULLI