

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 665/24
L-BAIL-187/22
L-BAIL-883/23

Audience publique du 22 février 2024

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

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE2.), demeurant à **D-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 11 janvier 2024

F a i t s

L'affaire L-BAIL-187/22 fut introduite par exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 23 mars 2022, par lequel, PERSONNE1.) fut donner citation à PERSONNE2.) à comparaître le 21 avril 2022 à 09.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière de bail professionnel, en la salle JP.0.15, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à l'audience publique du 21 avril 2022, aucune partie n'ayant été présente lors de l'appel, l'affaire fut mise au rôle général.

L'affaire fut réappelée à l'audience publique du 30 juin 2022. Aucune partie n'ayant été présente lors de l'appel, l'affaire avait été mise au rôle général.

L'affaire fut réappelée à l'audience publique du 9 novembre 2023. Lors de la prédite audience, Maître Aline CONDROTTE fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) n'était ni présent ni représenté. Le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 30 novembre 2023. Le tribunal ordonna la rupture du délibéré en date du 13 novembre 2023 et refixa l'affaire au 11 janvier 2024.

L'affaire L-BAIL-883/23 fut introduite par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 23 novembre 2023, par lequel, PERSONNE1.) fut donner recitation à PERSONNE2.) à comparaître le 11 janvier 2024 à 09.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière de bail professionnel, en la salle JP.0.15, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement, ensemble avec le rôle L-BAIL-187/22.

Lors de la prédite audience, Maître Aline CONDROTTE fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement cité, n'était ni présent ni représenté.

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 citation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 23 novembre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans, siégeant en matière de bail professionnel, pour le voir condamner à la somme de 44.355,11 euros avec les intérêts légaux augmentés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir, à partir d'une mise en demeure du 26 janvier 2022, sinon à partir de la citation jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a également sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que PERSONNE2.) a été touché à personne (*Rechtshilfe par le Landgericht Saarbrücken: in den zur Wohnung gehörenden Briefkasten oder eine ähnliche Vorrichtung eingelegt*), il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Le requérant fait valoir qu'il a conclu un contrat de bail professionnel oral avec PERSONNE2.).

Plus particulièrement, PERSONNE1.) fait valoir qu'il a loué à PERSONNE2.) une partie du cabinet dentaire qu'il co- exploite lui-même. L'accord des parties aurait été purement oral.

La contrepartie de la location dudit cabinet sis à L-ADRESSE1.), était constitué par 70 % du chiffre d'affaires annuel de PERSONNE2.).

Le 20 novembre 2021, PERSONNE1.) aurait adressé une facture à PERSONNE2.) en ce qui concerne les loyers et avances sur charges pour les années 2019, 2020 et 2021 à hauteur de 44.355,11 euros calculés sur base des revenus suivants:

- Recettes 2019 : 5.847,90 euros
- Recettes 2020 : 40.907,70 euros
- Recettes 2021 : 20.535,70 euros
- Soit un total de 67.291,30 euros.

En application du taux de 70 % des recettes, PERSONNE2.) serait ainsi redevable de la somme de 47.103,91 euros.

Il aurait encore lieu de retrancher la somme de 2.748,80 euros à titre de « prestations de laboratoire », de sorte à ce que les loyers et avances sur charges pour les années 2019, 2020 et 2021 s'élèveraient actuellement à 44.355,11 euros.

Malgré la facture susmentionnée et une mise en demeure du 26 janvier 2022, PERSONNE2.) ne s'exécute pas.

Appréciation

A titre de pièces, PERSONNE1.) a versé la facture, une facture du 20 novembre 2021 s'élevant à 44.355,11 euros concernant « *Praxismiete inklusive Betriebskosten 2019, 2020 et 2021* ».

Cette facture a été notifiée par courrier recommandé à PERSONNE2.) aux termes de la pièce versée.

Ensuite, PERSONNE1.) a versé une mise en demeure rédigée par son mandataire et envoyée à PERSONNE2.) concernant la facture en souffrance laquelle est due « *als Miete nebst Nebenkosten* ».

La preuve de notification est encore annexée à la facture en question.

Dans ces conditions, et sur base de ce qui précède, le tribunal retient que la preuve de l'existence d'un contrat de bail verbal résulte à suffisance de droit des éléments produits en cause.

Le bail portant sur la location d'une partie d'un cabinet dentaire, le tribunal retient qu'il s'agit d'un bail professionnel.

La demande à l'encontre de PERSONNE2.) a été valablement introduite par voie de citation devant le juge de paix, siégeant en matière de bail professionnel.

A défaut d'établissement d'un contrat de bail par écrit, il y a lieu de conclure que les parties étaient liées par un contrat de bail à durée indéterminée ayant débuté en novembre 2019 conformément aux plaidoiries de PERSONNE1.).

Au vu des explications recueillies à l'audience, des pièces versées en cause et de l'absence de toute contestation de la part de PERSONNE2.), il y a lieu de retenir que la contrepartie de la location de cette partie du cabinet dentaire s'élevait à 70 % du chiffre d'affaires généré moins les frais de laboratoire, soit en l'occurrence à 44.355,11 euros pour les années 2019, 2020 et 2021.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à titre de loyers et d'avances sur charges pour les années 2019, 2020 et 2021 pour le montant réclamé de **44.355,11 euros** à augmenter des intérêts légaux à augmenter de trois points après l'expiration de trois mois après la signification du présent jugement et ceci à compter de la mise en demeure du 26 janvier 2022, jusqu'à solde.

Il y a encore 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.

Au vu de l'absence de contestations, le présent jugement est à assortir de l'exécution provisoire.

En tant que partie qui succombe, PERSONNE2.) est à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail professionnel, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE2.) et en premier ressort,

se **déclare** compétent,

dit la demande recevable en la forme,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers et de charges fondée pour le montant de de **44.355,11 euros** à augmenter des intérêts légaux à augmenter de trois points après l'expiration de trois mois après la signification du présent jugement et ceci à compter de la mise en demeure du 26 janvier 2022, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de de **44.355,11 euros** à augmenter des intérêts légaux à augmenter de trois points après l'expiration de trois mois après la signification du présent jugement et ceci à compter de la mise en demeure du 26 janvier 2022, jusqu'à solde,

dit fondée 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,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros,

dit que le présent jugement est exécutoire provisoirement sans caution;

condamne PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière