

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1531/24
L-BAIL-580/23

Audience publique extraordinaire du 8 mai 2024

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

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **RC B219599**, déclarée en état de faillite suivant un jugement du 21 juillet 2023,

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant par Maître Jessica RODRIGUES MACIEL, avocat, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant tous les deux à Schieren, pris en sa qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL

sub 2) comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, 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 7 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 18 janvier 2024, puis refixée au 14 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Jerry Mosar, Maître Jessica RODRIGUES MACIEL, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, pris en sa qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL et Maître Michel KARP, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

A. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 7 septembre 2023 au tribunal de paix de et à Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée: la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de Maître Denis WEINQUIN, prise en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée: la société SOCIETE2.)) et de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour:

- voir déclarer la présente demande recevable en la pure forme ;
- au fond, la voir dire fondée et justifiée ;
- voir condamner la partie défenderesse sub.2) à payer à la BRASSERIE le montant de 59.451,90 euros à titre d'arriérés et charges pour la période du 01 janvier 2020 au 01 septembre 2023, sous réserve des loyers échus et à échoir

en cours d'instance, avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 09 septembre 2021, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde ;

- voir condamner la partie défenderesse sub.1) à payer à la BRASSERIE le montant de 11.089,76 euros à titre d'arriérés et charges pour la période du 21 juillet 2023 au 01 septembre 2023, sous réserve des loyers échus et à échoir en cours d'instance, avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 09 septembre 2021, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde ;
- voir déclarer le jugement opposable à la partie défenderesse sub.1) pour le montant de 59.451,90 euros à titre d'arriérés et charges pour la période du 01 janvier 2020 au 01 septembre 2023, sous réserve des loyers échus et à échoir en cours d'instance, avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 09 septembre 2021, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse sub.2) à payer à la BRASSERIE le montant de 17.919,90 euros correspondant à 6 mois de loyers d'un montant de 2.986,65 euros ($2.986,65 * 6$) à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 09 septembre 2021, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde ;
- voir déclarer le jugement opposable à la partie défenderesse sub.1) pour le montant de 17.919,90 euros correspondant à 6 mois de loyers d'un montant de 2.986,65 euros ($2.986,65 * 6$) à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 09 septembre 2021, sinon à partir du jour du dépôt de la requête, jusqu'à solde ;
- voir déclarer résilié le bail, respectivement le contrat de cession de bail commercial de sous-location du 16 octobre 2019 existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses sub.1) et sub.2) ;
- partant, voir condamner les parties défenderesses sub.1) et sub.2) à déguerpir des lieux loués sis à L-ADRESSE4.), connu sous l'enseigne « DIKRICHER BEERSTUFF », avec tout et tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de quinze jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon

et faute par elles de se faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la Brasserie à faire expulser les parties défenderesses sub.1) et sub.2) dans la forme légale et aux frais de ces dernières, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

- voir condamner la partie défenderesse sub.2) à payer à la BRASSERIE une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphones etc) qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la BRASSERIE compte tenu de l'attitude des parties défenderesses sub.1) et sub.2) ayant conduit au présent litige, montant évalué à **2.000 euros (deux mille euros)** au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;
- voir condamner les parties défenderesses sub.1) et sub.2) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance au vœu de l'article 238 du NCPC ;
- voir réserver à la BRASSERIE tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment le droit d'augmenter sa demande en arriérés de loyers et charges échus et à échoir en cours d'instance.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.), à l'aide d'un état comptable actualisé, a précisé ses demandes comme suit:

- à l'égard de PERSONNE1.), la somme de 81.890,13 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,
- à l'égard de la société SOCIETE2.), la somme de 29.850,07 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour les mois d'août 2023 à mars 2024, dette à considérer comme étant « de la masse » car échus après le jugement déclaratif de faillite,
- l'égard de la société SOCIETE2.), voir déclarer opposable le présent jugement pour la somme de 52.040,06 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avance sur charges à compter du début du bail jusqu'au mois de juillet 2023, à savoir le mois pendant lequel le jugement déclaratif a été prononcé,
- à l'égard de la société SOCIETE2.) et de PERSONNE1.), la somme de 17.919,90 euros à titre d'indemnité de relocation et

- à l'égard de PERSONNE1.), la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Les autres demandes, à savoir celles tendant à la résiliation judiciaire du bail et tendant au déguerpissement des lieux ont été maintenues.

B. L'argumentaire des parties

La société SOCIETE1.) fait valoir que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 16 octobre 2019, elle a donné en sous-location à la société SOCIETE2.), représentée par sa gérante unique PERSONNE1.), intervenant également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société, un immeuble à usage commercial et d'habitation sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement par anticipation le premier du mois d'un loyer indexé et fixé à 664,98 euros non assujetti à la TVA et à 2.321,67 euros TTC, soit un total de 2.986,65 euros, assujetti à la TVA, d'un montant de 30 euros au titre de participation à l'entretien des conduites et d'un montant de 204,75 euros pour la licence de cabaretage.

La société SOCIETE2.) aurait été déclarée en faillite par jugement du 21 juillet 2023.

A l'heure actuelle, le débit de boissons serait certes fermé mais les chambres incluses dans le contrat de bail demeureraient occupées.

Conformément à l'article 1760 du Code civil et à l'article 18 des conditions générales du contrat de bail, les parties défenderesses devraient également payer une indemnité de relocation de six mois de loyers, soit un montant total de 17.919,90 euros (6 x 2.986,65).

A l'audience du Tribunal, Maître Jessica RODRIGUES MACIEL, en remplacement de Maître Denis WEINQUIN, le curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) s'est rapporté à prudence de justice.

PERSONNE1.), par l'organe de son mandataire, a souligné que les preneurs principaux du local en question seraient la société SOCIETE2.) et la caution, un dénommé PERSONNE2.). Ce dernier aurait en effet exploité le café en question au quotidien.

Même avant la faillite de la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) aurait cessé toute activité dans le local en question.

Quant à l'occupation actuelle des chambres, PERSONNE1.) soutient qu'il appartient au curateur de la faillite de faire déguerpir toute personne qui résiderait toujours sur les lieux et ceci afin de minimiser le dommage encouru.

PERSONNE1.) réfute tout engagement et tout paiement à compter du prononcer de la faillite, toute obligation dans son chef s'arrêtant par l'effet de ce jugement.

La défenderesse conteste encore l'exécution de bonne foi du contrat de bail par le bailleur qui aurait dû réduire son propre dommage en collaborant avec le curateur aux fins d'expulsion des occupants des chambres.

Le décompte versé par la société SOCIETE1.) est contesté pour la partie post-faillite.

C. L'appréciation du Tribunal

L'article 3,3° du Nouveau Code de procédure civile attribue compétence exclusive au juge de paix pour connaître de toutes contestations entre preneurs et bailleurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant d'une compétence dérogatoire, elle est d'interprétation stricte; en particulier il s'ensuit que le juge de paix est incompetent pour connaître d'une action en paiement dirigée par le bailleur contre la caution du locataire (Cour de cassation, civ., 13 février 1992, Pas. 28, 236).

Il résulte des pièces versées en cause qu'un accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons a été conclu le 16 octobre 2019 entre la société SOCIETE1.) d'une part et la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) « s'engageant également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société », ces deux dernières parties étant désignée en tant que « PRENEUR » de l'autre.

La caution, PERSONNE2.), n'est pas partie au présent litige.

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et saisi par l'effet d'une requête du 7 septembre 2023, est partant compétent pour connaître du présent litige.

- **Les arriérés de loyers et de charges**

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il convient de rappeler qu'il résulte des pièces versées que suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 16 octobre 2019 prenant

effet le 1^{er} octobre 2019 pour se terminer le 30 septembre 2022, bail renouvelable par tacite reconduction pour une période de trois années et ainsi de suite jusqu'au 30 septembre 2028, la société SOCIETE1.) a donné en sous-location à la société SOCIETE2.), représentée par PERSONNE1.) « *qui s'engage également à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société* » un immeuble sis à L-ADRESSE4.), bien à usage commercial, comprenant un débit de boissons connu sous l'enseigne « *DIKRICHER BEERSTUFF* », dont la surface représente 74,90 % de l'immeuble, et bien d'habitation, comprenant des chambres aux étages ne pouvant servir qu'au logement du preneur, dont la surface représente 25,10 % de l'immeuble, moyennant paiement par anticipation le premier du mois d'un loyer indexé et fixé à 664,98 euros non assujetti à la TVA pour la surface non-commerciale et à 1.984,33 euros TTC pour la surface commerciale, soit un total de 2.986,65 euros, d'un montant mensuel de 30 euros pour l'entretien des conduites ainsi que d'un montant de 204,75 TTC à titre de location de la licence de cabaretage et moyennant fourniture d'une garantie locative de 11.100 euros.

Suivant jugement du 21 juillet 2023, la société SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite. Comme il est de principe que la faillite ne met pas fin au bail, il échet de constater que la résiliation du bail n'est pas encore intervenue, ce point étant analysé ci-dessous.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer au bailleur un loyer.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

L'article 452 du Code de commerce, qui prévoit la suspension des poursuites individuelles dès le prononcé de la faillite, s'oppose à l'introduction d'actions patrimoniales contre le curateur de la faillite.

Il en découle que même si le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est en principe compétent pour connaître d'une action en paiement d'arriérés de loyers et de charges, dont l'origine remonte antérieurement au jugement déclaratif de faillite, le bailleur, jouissant d'un privilège général et, de ce fait, faisant partie des créanciers de la masse de la faillite, ne peut pas judiciairement faire établir ses créances en saisissant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, d'une demande contre la société SOCIETE2.) en faillite, respectivement contre son curateur, mais doit obligatoirement suivre la procédure de la déclaration et de la vérification des créances.

C'est la contestation par le curateur ou un autre créancier qui transforme en demande en justice la déclaration qui, jusque-là ne constituait qu'une simple réquisition extrajudiciaire, une simple sommation.

Conformément à l'article 504, alinéa 2, du Code de commerce, les contestations qui ne seront pas de la compétence du tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale, seront alors renvoyées devant le juge compétent.

Or, comme en l'espèce, la société SOCIETE1.) dirige sa demande principale en paiement de sa prétendue créance dont l'origine est antérieure au jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE2.) uniquement à l'égard de PERSONNE1.) et comme PERSONNE1.) s'est engagée solidairement ensemble avec la société SOCIETE2.) à l'égard de la société SOCIETE1.), de sorte qu'elle doit remplir spontanément son obligation de paiement dont elle est tenue en même temps que la société SOCIETE2.) et non seulement si cette dernière ne s'exécute pas, l'argumentaire de PERSONNE1.) relatif à la limitation de son engagement à la période se terminant au jugement déclaratif de faillite doit être rejeté pour défaut de pertinence.

Concernant la prétendue créance de la société SOCIETE1.) dont l'origine est postérieure au jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE2.) et dont elle réclame paiement à l'ensemble des parties défenderesses, il échet de relever que le titulaire d'une créance de la masse peut exercer et exécuter ses droits individuels contre la masse sans qu'il n'ait besoin de passer par une déclaration de créance.

Les créanciers « *de* » la masse conservent donc le droit d'agir. Ils peuvent non seulement agir contre la masse, mais ayant obtenu sa condamnation, ils peuvent exécuter celle-ci sur les biens de la masse.

L'application du principe de bonne foi

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire, l'obligation essentielle du locataire consistant dans le paiement du loyer aux termes convenus.

Un comportement de bonne foi dans l'exécution contractuelle impose aux parties de se comporter loyalement.

Constitue un abus de droit, lors de l'exécution de conventions, l'exercice du droit d'une manière qui dépasse manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente.

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) ne fournit au tribunal aucun élément d'appréciation concret, se contenant de faire, de manière générale, état d'un prétendu défaut de collaboration de la société SOCIETE1.) en vue du déguerpissement des prétendus occupants des lieux loués.

PERSONNE1.) n'a encore pas tiré de conséquence juridique de son raisonnement.

Au vu de l'ensemble des éléments précités, il échet de retenir qu'il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) ait failli à son obligation d'exécution de bonne foi du contrat de bail conclu entre parties en continuant à exiger le paiement de la totalité du loyer et des charges.

Quant aux demandes pécuniaires de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) est fondée à réclamer à l'égard de PERSONNE1.) le montant total de 81.890,13 euros, représentant sa créance d'arriérés de loyers et de charges redus jusqu'au mois de mars 2024 inclus, montant résultant de son décompte et non autrement contesté, à majorer des intérêts légaux à partir du 7 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 59.451,90 euros, et à partir du 14 mars 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 28.438,23 euros jusqu'à solde.

PERSONNE1.) est ainsi condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le prédit montant de 81.890,13 euros, à majorer des intérêts légaux à partir du 7 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 59.451,90 euros, et à partir du 14 mars 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 28.438,23 euros jusqu'à solde.

Concernant la créance de la société SOCIETE1.) née postérieurement au jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE2.), il échet de rappeler que cette créance constitue une dette « de » la masse, de sorte que la société SOCIETE1.) peut exercer et exécuter ses droits individuels contre la masse sans qu'il n'ait besoin de passer par une déclaration de créance.

La société SOCIETE1.) est donc fondée à réclamer à l'égard Maître Denis WEINQUIN, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.), la somme non autrement contestée de 29.850,07 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à compter du 21 juillet 2023, jour du jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE2.), jusqu'au mois de mars 2024 inclus, à majorer des intérêts légaux à partir du 7 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur la somme de 11.089,76 euros, à partir du 14 mars 2024, sur la somme de 18.760,31 euros jusqu'à solde.

Comme la société SOCIETE1.) doit agir par la voie de la déclaration de créance concernant les créances qu'elle prétend avoir à l'égard de la société SOCIETE2.) en faillite ayant leur origine antérieurement au jugement déclaratif de faillite et comme le tribunal a toisé sa demande concernant sa créance née postérieurement à la faillite, sa demande tendant à voir déclarer opposables au curateur de la société SOCIETE2.) les créances qu'elle a à l'égard de l'autre partie défenderesse est à rejeter.

- **La résiliation du contrat de bail**

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative tel que cela résulte de l'article 1728 du Code civil. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Il y a dès lors lieu de déclarer **résilié** le bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et il convient de les condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement.

Au besoin, la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de celle-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

- **L'indemnité de relocation**

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

En l'espèce, les parties ont convenu aux termes de l'article 18 des conditions générales du contrat de bail acceptées par les parties défenderesses qu'en cas de résiliation du contrat par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges.

Il est de principe qu'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, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

Au vu de la résiliation du contrat de bail intervenue en raison du fait imputable aux parties défenderesses, la demande de la société SOCIETE1.) à titre d'indemnité de relocation est à déclarer fondée à concurrence de la somme réclamée de 17.919,90

euros (6 mois x 2.986,65 euros), avec les intérêts légaux à partir de la date du prononcé du présent jugement jusqu'à solde.

Il y a lieu de rappeler qu'il s'agit d'une créance dont l'origine est postérieure au jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE2.) et que le titulaire d'une créance de la masse (par opposition à une créance dans la masse) peut exercer et exécuter ses droits individuels contre la masse sans qu'il n'ait besoin de passer par une déclaration de créance. Les créanciers « de » la masse conservent donc le droit d'agir. Ils peuvent non seulement agir contre la masse, mais ayant obtenu sa condamnation, ils peuvent exécuter celle-ci sur les biens de la masse (à relever qu'en l'espèce la demande est dirigée contre le curateur es qualités et la requérante ne met pas en cause la responsabilité personnelle du curateur).

PERSONNE1.) et Maître Denis WEINQUIN, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL sont en conséquence condamnés solidairement à payer à la société SOCIETE1.) la somme 17.919,90 euros, avec les intérêts légaux à partir de la date du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde.

D) Les demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 350 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) est par conséquent condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 350 euros.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, «l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses succombant au litige, elles sont condamnées aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à la partie demanderesse de l'augmentation de sa demande,

se **déclare** compétent pour en connaître,

dit les demandes recevables en la forme,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement dirigée contre PERSONNE1.) à concurrence du montant de 81.890,13 euros au titre des arriérés de loyers et de charges redus jusqu'au mois de mars 2024 inclus, à majorer des intérêts légaux à partir du 7 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 59.451,90 euros, et à partir du 14 mars 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 28.438,23 euros jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 81.890,13 euros, à majorer des intérêts légaux à partir du 7 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 59.451,90 euros, et à partir du 14 mars 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 28.438,23 euros jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement dirigée contre Maître Denis WEINQUIN, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL, à concurrence du montant de 29.850,07 euros au titre des arriérés de loyers et de charges redus depuis le 21 juillet 2023, jour du jugement déclaratif de la faillite de la société SOCIETE2.), jusqu'au mois de mars 2024 inclus, des intérêts légaux à partir du 7 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur la somme de 11.089,76 euros, à partir du 14 mars 2024, sur la somme de 18.760, 31 euros jusqu'à solde,

condamne solidairement PERSONNE1.) et Maître Denis WEINQUIN, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 29.850,07 euros, des intérêts légaux à partir du 7 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur la somme de 11.089,76 euros, à partir du 14 mars 2024, sur la somme de 18.760, 31 euros jusqu'à solde,

déclare résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE2.) SARL,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard quarante jours après la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) et Maître Denis WEINQUIN, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE1.) et Maître Denis WEINQUIN, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL pour le montant réclamé de (6 x 2.986,65 euros =) 17.919,90 euros avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde ;

condamne solidairement PERSONNE1.) et Maître Denis WEINQUIN, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation la somme de 17.919,90 euros avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde ;

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA tendant à voir déclarer opposables à Denis WEINQUIN, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) les créances qu'elle a à l'égard de PERSONNE1.),

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA dirigée contre PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 350 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE1.) et Maître Denis WEINQUIN, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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