

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3945/24

L-BAIL-579/23

L-BAIL-621/23

Audience publique du 12 décembre 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

-I-

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 gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Olivier KRONSHAGEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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 NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse au principal,
partie défenderesse par reconvention,

comparant par Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-II-

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 gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse

comparant par Maître Olivier KRONSHAGEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

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 NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse

comparant par Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-579/23 résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement n°2204/24 rendu le 27 juin 2024 par le tribunal de paix autrement composé.

Suite à ce jugement, l'affaire fut refixée pour plaidoiries au 17 octobre 2024.

L'affaire inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-621/23 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe du Tribunal de Paix de et à Luxembourg en date du 26 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 novembre 2023, puis refixée ensemble avec le rôle L-BAIL-579/23 au 18 janvier 2024, puis refixées au 14 mars 2023, puis refixées au 23 mai 2024, puis refixées au 17 octobre 2024.

Lors de la dernière audience du 17 octobre 2024, Maître Olivier KRONSHAGEN, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, et Maître Frank ROLLINGER, 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 :

1. Exposé du litige

Par requête du 7 septembre 2023 déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.)) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.)) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir prononcer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) dans un délai de 15 jours à compter du jugement à intervenir et voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 57.533,16 euros à titre d'arriérés de loyers, d'arriérés de charges et de factures impayées, outre les intérêts.

La société SOCIETE1.) a encore demandé à voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 11.101,54 euros par mois à payer jusqu'au déguerpissement effectif des lieux et à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 66.609,24 euros à titre d'indemnité forfaitaire, outre les intérêts.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-579/23 du rôle.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg en date du 26 septembre 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir valider la saisie-gagerie pratiquée suivant procès-verbal du 12 septembre 2023 pour le montant total de 57.533,16 euros. La demanderesse demande encore à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire, à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'au paiement de tous les frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-621/23 du rôle.

Par jugement n°2204/24 rendu le 27 juin 2024 dans l'affaire inscrite sous le numéro L-BAIL-579/23 du rôle, le tribunal de céans, autrement composé, a ordonné à la société SOCIETE1.) de communiquer, avant tout autre progrès en cause, le contrat de bail principal portant sur les lieux donnés en location à la société SOCIETE2.).

Dans un souci d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction entre les affaires inscrites sous les numéros L-BAIL-579/23 et L-BAIL-621/23 du rôle.

A l'audience publique des plaidoiries du 17 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers et charges à la somme 243.020,97 euros et elle a augmenté sa demande en validation de la saisie-gagerie à concurrence du même montant.

2. Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de ses demandes, la société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) serait en défaut de payer le loyer et les charges locatives et qu'en date du 27 février 2023, la société SOCIETE2.) avait accumulé un retard de paiement à hauteur de 34.872,73 euros. Malgré une mise en demeure, elle n'aurait pas régularisé la situation comptable. Elle ajoute qu'au jour des plaidoiries, ce montant s'élèverait à 243.020,97 euros.

La société SOCIETE1.) expose encore que la société SOCIETE2.) aurait, en violation de l'article 28 du contrat de bail, cédé une partie des parts de la société.

Au vu du non-paiement des loyers et charges ainsi que la violation de l'article 28 du contrat de bail, la société SOCIETE1.) demande à voir prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) et voir ordonner le déguerpissement des lieux.

Elle demande également la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 243.020,97 euros au titre des arriérés de loyers et charges, avec les intérêts conventionnels, de la somme de 66.609,24 euros au titre d'indemnité forfaitaire de relocation et à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant du loyer actuel.

La société SOCIETE1.) soutient qu'elle aurait viabilisé l'ensemble des parcelles, y compris celle donnée en location à la société SOCIETE2.), et qu'elle aurait aménagé le restaurant pour un montant dépassant les 2 millions d'euros.

Elle explique que toutes les factures seraient reprises dans les décomptes versés en cause. Elle indique que la société SOCIETE2.) louerait une surface de 569,01 m² avec des parkings et autres surfaces, de sorte que le loyer ne serait pas excessif.

Elle soutient qu'il n'existerait pas une grosse différence entre le loyer du bail principal et le loyer redû par la société SOCIETE2.) au titre de la sous-location. Par ailleurs, elle fait valoir qu'il ne s'agirait pas d'une sous-location normale, alors qu'auparavant, les terrains auraient été de simples pelouses. Par conséquent, il conviendrait de prendre en compte l'ensemble des investissements réalisés, les frais et le prix du terrain afin de fixer le loyer. Dès lors, un loyer mensuel de 14.000 euros pour un terrain viabilisé avec un restaurant tout équipé et un accès ne serait pas excessif.

La société SOCIETE1.) conteste les calculs réalisés par la société SOCIETE2.) ainsi que la demande en institution d'une expertise. A titre subsidiaire, elle demande à voir mettre les frais d'expertise à charge de la société SOCIETE2.). Elle s'oppose à la demande en institution d'une expertise, sinon à voir mettre les frais à charge de la société SOCIETE2.).

Elle demande à voir faire droit à ses demandes et à se voir allouer une indemnité de relocation correspondant à 6 mois de loyer, soit un montant de 84.000 euros et à voir fixer l'indemnité d'occupation au montant du loyer actuel soit 14.000 euros.

La société SOCIETE2.) ne conteste pas être en défaut de paiement des loyers. Elle conteste toutefois le montant du loyer réclamé par la société SOCIETE1.) pour être trop élevé.

A ce titre, elle conteste tout prétendu investissement en lien avec les lieux loués réalisé par la société SOCIETE1.) alors que la cuisine aurait été financée par la société SOCIETE3.) et que la société SOCIETE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve concrète d'un quelconque investissement. Elle demande dès lors, en application des articles 6, 25 et 45 de la loi du 21

septembre 2006, à voir réduire le loyer de la sous-location qui ne pourrait excéder celui de la location principale.

Elle fait encore valoir que la société SOCIETE1.) serait une soparfi qui ne disposerait donc pas d'une autorisation de commerce et ne pourrait donc pas réaliser de bénéfice commercial par le biais d'une sous-location.

La société SOCIETE2.) demande à titre reconventionnel, la réduction du loyer à la somme mensuelle de 2.789,27 euros. A l'appui de sa demande, elle fait valoir qu'il y aurait lieu de tenir compte de la surface prise en location, soit environ 30% de la surface totale louée par la société SOCIETE1.) et du loyer payé par la société SOCIETE1.) au titre du bail principal. En appliquant ces critères, elle aurait payé un loyer trop élevé, de sorte que la société SOCIETE1.) lui redevrait de l'argent. A titre subsidiaire, elle demande à voir ordonner une expertise afin de fixer le loyer réellement dû.

Elle expose encore qu'en tenant compte du montant du loyer réellement dû, la garantie locative payée correspondant à 6 mois de loyer ne serait pas de 54.000 euros, mais de 16.735,62 euros. Elle demande par conséquent la restitution du trop payé.

3. Appréciation

3.1. Les faits constants

Par contrat de bail emphytéotique du 24 janvier 2006 avec effet le même jour, la société civile immobilière SOCIETE4.) a donné en location à la société SOCIETE1.) jusqu'au 31 octobre 2034, un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), numéro NUMERO3.)/6042, lieu-dit « ADRESSE5.) » (anciennement numéros cadastraux NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.) et NUMERO7.)), moyennant une redevance de 132.000 euros par années et indexée, payable en douze tranches égales le premier jour de chaque mois.

Par contrat de bail du 4 octobre 2012, avec effet au 1^{er} juin 2012 et jusqu'au 7 octobre 2034, avec possibilité de prorogation, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.), un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), numéro NUMERO8.)/7059, lieu-dit « ADRESSE5.) », moyennant un loyer déterminé comme suit :

- 97.800 euros par année pour le terrain accueillant les surfaces brutes construites allant de 0 à 1.950 m², payable en douze tranches mensuelles égales de 8.150 euros, payables au plus tard le cinquième jour de chaque mois,
- 30 euros par m² et par année pour les surfaces brutes construites dépassant les 1.950 m², payable en douze tranches mensuelles égales de 2,50 euros, payables au plus tard le cinquième jour de chaque mois.

Il est encore indiqué dans le contrat de bail que le loyer variera en fonction de la moyenne semestrielle de l'indice pondéré des prix à la consommation et le contrat fixe la formule de calcul. Les montants repris ci-dessus correspondent à l'indice en vigueur au 7 novembre 2011, soit 786,52 points. Ainsi le loyer redû par la société SOCIETE1.) était de :

- novembre et décembre 2022 : 9.391,48 euros par mois,

- janvier à décembre 2023 : 9.986,58 euros par mois,
- janvier à août 2024 : 10.342,10 euros par mois.

Par contrat de sous-location signé le 28 octobre 2022 et avec effet au 1^{er} novembre 2022, la société SOCIETE1.) a donné en sous-location à la société SOCIETE2.), pour une durée de 9 années, un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), numéro NUMERO8.)/7059, lieu-dit « ADRESSE5.) », moyennant un loyer déterminé comme suit :

- du 01.11.2022 au 31.10.2023 : 108.000 euros HTVA, soit 9.000 euros HTVA par mois,
- du 01.11.2023 au 31.10.2024 : 132.000 euros HTVA, soit 11.000 euros HTVA par mois,
- à partir du 01.11.2024 : 156.000 euros HTVA, soit 13.000 euros HTVA par mois,

le loyer étant payable au plus tard le premier de chaque mois.

L'article 12 du contrat de sous-location prévoit la révision des loyers suivant l'évolution de l'indice des prix à la consommation et fixe la formule de calcul du loyer.

L'article 18 du contrat de sous-location précise que les impôts, taxes, contributions, redevances ou droits, seront à charges du locataire. Ainsi, le locataire doit payer les frais d'abonnement aux distributions d'eaux, de canalisation publique, de consommation d'eau, d'électricité, de gaz, etc.

Depuis le mois d'avril 2023, la société SOCIETE2.) est en défaut de paiement des loyers et factures.

3.2. Les arriérés de loyer

La société SOCIETE2.), tout en reconnaissant un défaut de paiement, invoque l'article 1762-6 (4) du code civil pour entendre dire que le loyer tel que fixé par le contrat de bail et réclamé par la société SOCIETE1.) serait trop élevé.

L'article 1762-6 (4) du code civil dispose que « Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur. »

La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil et ayant introduit l'article 1762-6 paragraphe 4 stipule que ledit article prend effet douze mois après son entrée en vigueur. Eu égard au fait que la loi précitée du 3 février 2018 est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018, les dispositions de l'article 1762-6 (4) sont d'application à partir du 1^{er} mars 2019.

L'article 11 paragraphe 6 alinéa 1er de la Constitution dispose que « *La liberté du commerce et de l'industrie, l'exercice de la profession libérale et du travail agricole sont garantis, sauf les restrictions à établir par la loi.* »

La Cour constitutionnelle a retenu dans son arrêt n°00176 rendu en date du 23 décembre 2022 que « *l'article 1762-6, paragraphe 4, du code civil, tel qu'introduit par la loi du 3 février*

2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil, en ce qu'il ne permet pas à l'opérateur économique, ayant pris en bail un local commercial, de le donner en sous-location moyennant un prix de la sous-location qui lui permette de couvrir ses frais d'exploitation spécifiques à la sous-location et d'escompter un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location, est contraire à l'article 11, paragraphe 6, alinéa 1, de la Constitution ».

Au vu de cet arrêt, il y a lieu de retenir que le plafond du prix du contrat de sous-location imposé par l'article 1762-6 paragraphe 4 du code civil constitue une restriction disproportionnée.

Dans sa motivation, la Cour constitutionnelle retient que dans l'attente d'une intervention réparatrice du législateur, il y a lieu de considérer que l'équilibre entre le but légitime recherché par l'article 1762-6 paragraphe 4 du code civil et la liberté du commerce et de l'industrie est restauré si le loyer du contrat de sous-location ne dépasse pas le loyer payé par le preneur au bailleur principal, majoré de ses frais d'exploitation relatifs à la sous-location et d'un bénéfice raisonnable.

Selon l'article 1762-6 (4) du code civil, sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur.

Cette disposition peut être invoquée en justice sans qu'il ne soit nécessaire que le locataire l'ait invoquée au préalable.

Dès lors, le sous-locataire peut demander la réduction de son loyer au cas où celui-ci dépasserait celui payé par le locataire principal.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) soutient avoir effectué des investissements dépassant les 2 millions d'euros et elle verse à l'appui de ses prétentions un tableau relatif aux coûts de viabilisation du terrain objet du contrat de bail emphytéotique du 24 janvier 2006, un tableau reprenant les coûts de viabilisation du terrain objet du contrat de bail principal du 4 octobre 2012 et du contrat de sous-location du 28 octobre 2022, ainsi qu'un relevé des coûts de construction, installation et aménagement intérieur du restaurant exploité par la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) verse en cause les bilans comptables de la société SOCIETE1.) pour les années 2014 à 2023.

Il est constant en cause qu'au moment de la prise en location par la société SOCIETE1.) des parcelles se situant à ADRESSE3.), celles-ci étaient vierges de toute construction et aménagement.

Il est également constant en cause qu'à l'heure actuelle, la parcelle a été viabilisée et aménagée et que la société SOCIETE2.) sous-loue uniquement une partie de la parcelle prise en location par la société SOCIETE1.) aux termes du bail principal.

A l'analyse des pièces soumises à l'appréciation du tribunal, et notamment du plan cadastral, le tribunal retient que les travaux de voiries sur les parcelles louées en vertu du contrat de bail

emphytéotique du 24 janvier 2006 ont permis d'accéder à la parcelle louée par la société SOCIETE2.).

Toutefois, il ne saurait être question de prendre en compte l'ensemble des travaux réalisés. En effet, conformément à l'arrêt de la Cour Constitutionnelle précité, seulement deux éléments objectifs qui peuvent venir s'ajouter au loyer principal dans le calcul du loyer de la sous-location, à savoir les frais d'exploitation relatifs à la sous-location et un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location.

Par conséquent, seuls les frais d'exploitation en relation directe avec la parcelle louée par la société SOCIETE2.) peuvent être pris en compte pour la fixation du loyer. Il faut dès lors déterminer avec précision quels frais exposés par la société SOCIETE1.) ont directement bénéficié à la parcelle louée par la société SOCIETE2.).

En l'espèce, les bilans de la société SOCIETE1.) font bien état de dettes mais faute d'éléments supplémentaires, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer avec précision si l'ensemble de ces dettes a bien trait aux travaux relatifs à la parcelle louée par la société SOCIETE2.) et la parcelle voisine ou concerne des travaux ayant bénéficié à cette parcelle.

En ce qui concerne ensuite les tableaux reprenant les coûts pour la viabilisation des terrains et les frais d'aménagement du restaurant, le tribunal relève d'une part que la société SOCIETE2.) ne sous-loue qu'une partie de la parcelle objet du contrat de bail principal du 4 octobre 2012. D'autre part, les tableaux versés en cause constituent un relevé des différentes factures et de leurs montants. Force est cependant de constater que les factures y reprises ne sont pas versées en cause. Par conséquent, faute pour le tribunal de disposer du relevé détaillé des travaux réalisés, il lui est impossible de déterminer avec précision quels travaux ont été réalisés et/ou ont bénéficié directement à la parcelle louée par la société SOCIETE2.).

Le tribunal n'est également pas en mesure de déterminer quels travaux de viabilisation ont directement bénéficié à la partie de la parcelle louée par la société SOCIETE2.).

Dans ces conditions, et compte tenu du fait qu'il est indéniable que des travaux, et par conséquent des investissements, ont été réalisés sur la parcelle louée par la société SOCIETE2.) suite à la conclusion du bail principal qui en porte que sur un terrain vierge, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) et de nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif.

Puisque la charge de la preuve repose sur la société SOCIETE2.) qui soutient que le loyer serait trop élevé, il convient également de lui imposer la charge d'avancer les frais d'expert.

Dans l'attente du rapport d'expertise, il convient de réserver la demande tendant au paiement des arriérés de loyer ainsi que les demandes tendant au paiement d'une indemnité forfaitaire et à la fixation de l'indemnité d'occupation. Au même titre, il y a lieu de réserver la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) tendant au remboursement d'une partie de la garantie locative.

3.3. Les charges locatives

Le contrat de bail dispose en son article 18 dispose que

« Pendant la durée du présent contrat, le LOCATAIRE supportera tous impôts, taxes, contributions, redevances ou droits, de quelque nature qu'ils soient, existants ou qui pourraient être levés à l'avenir sur les lieux loués, au profit de l'Etat, de la Commune ou de toute autre autorité ou administration publique, et ceci à partir de l'entrée en jouissance des lieux loués par le LOCATAIRE.

Ainsi notamment l'abonnement aux distributions d'eau, à la canalisation publique, consommation d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone ou d'autres et les frais y relatifs tels que les coûts, des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs, tri, stockage et élimination des déchets par type de fraction, relatifs à l'exploitation des lieux loués loué sont à charge du LOCATAIRE, sans pour autant que cette liste puisse être considérée comme exhaustive ou limitative.

Tous les frais de consommation, ainsi que toutes les redevances d'abonnement concernant l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, le téléphone, le téléfax, ou n'importe quels autres services ou appareils utilisés par el LOCATAIRE, ainsi que tous les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges, avancés par le BAILLEUR seront remboursés par le LOCATAIRE à la demande du BAILLEUR, moyennant refacturation avec production des documents justificatifs.

Tous les autres frais quelconques, notamment d'exploitation et d'assurances, seront à charge du LOCATAIRE, tout comme les frais d'étude et de remise en état du site à la fin de l'exploitation à échéance du contrat conformément à la législation en vigueur à ce moment-là ».

La société SOCIETE1.) réclame le paiement des taxes communales, de la consommation d'eau, les frais relatifs aux enlèvement des ordures et les frais d'électricité. Ces frais sont à charges du locataire.

La société SOCIETE2.) n'ayant pas fait valoir de contestations précises et circonstanciées par rapport aux montants réclamés au titre des charges locatives, il y a lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) fondée à concurrence de la somme de 7.596,99 euros.

3.4. La résiliation du contrat de bail et le déguerpissement

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. Le défaut de payer le loyer aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) est en aveu de ne pas avoir payé les loyers et les charges depuis le mois d'avril 2023.

Le non-paiement depuis plus de 18 mois constitue une faute grave dans le chef du locataire et ce indépendamment du caractère trop élevé ou non du montant du loyer. Par conséquent, le non-paiement prolongé du loyer justifie la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire.

La société SOCIETE1.) demande à voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) endéans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement.

Aux termes de l'article 24 du contrat de bail, *« En cas de résiliation du présent contrat pour un des motifs graves détaillés ci-avant, (le non-paiement du loyer pendant trois mois) le*

BAILLEUR pourra prendre possession des lieux loués et pourra reprendre immédiatement l'exploitation; dans ce cas le LOCATAIRE aura alors de 30 (trente) jours calendaires pour quitter les lieux; ce délai expiré, le BAILLEUR pourra le faire expulser ».

La société SOCIETE2.) n'a pas pris position quant au délai de déguerpissement, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer un délai de 30 jours, conformément aux stipulations contractuelles liant les parties.

Il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) avec tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les trente jours à partir de la notification du présent jugement.

3.5. La saisie-gagerie

La saisie-gagerie pratiquée le 12 septembre 2023 par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN sur les biens mobiliers de la société SOCIETE2.) est régulière en la forme.

Elle a été pratiquée à bon droit conformément à l'article 956 du nouveau code de procédure civile pour garantir le paiement des loyers échus et à échoir.

Au vu de l'expertise ordonnée conformément au dispositif du présent jugement afin de déterminer le loyer redû par la société SOCIETE2.), il y a lieu de réserver la question de la validation de la saisie-gagerie dans l'attente du rapport d'expertise.

Dans l'attente de l'issue de la mesure d'instruction ordonnée par le présent jugement, il y a lieu de réserver les demandes accessoires et les frais.

Par ces motifs:

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement, en continuation du jugement n°2204/24 rendu le 27 juin 2024 et en premier ressort,

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros L-BAIL-579/23 et L-BAIL-621/23 du rôle,

reçoit les demandes reconventionnelles en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de ses demandes ;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour le montant de 7.596,99 euros à titre de charges locatives,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 7.596,99 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.015,46 euros à partir 7 septembre 2023, date du dépôt de la requête et sur la somme de 3.554,53 à partir du 17 octobre 2024, date de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde,

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de **trente (30) jours** à compter de la notification du présent jugement,

au besoin autorise la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause,

nomme expert le sieur Miguel FERNANDES, demeurant à L-6117 Junglinster, 6, rue de la Gare, avec la mission

de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé à déposer au greffe de cette juridiction,

- déterminer la valeur locative de la parcelle sise à ADRESSE3.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), numéro NUMERO8.)/7059, lieu-dit « ADRESSE5.) », en tenant compte de tous les investissements réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL sur ladite parcelle,
- déterminer la valeur locative de la partie de la parcelle sise à ADRESSE3.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), numéro NUMERO8.)/7059, lieu-dit « ADRESSE5.) » prise en location par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL suivant contrat de bail du 28 octobre 2022 au regard des investissements réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL qui ont directement bénéficié à la partie du terrain loué par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

dit que l'expert peut demander communication de tous documents aux parties et aux tiers,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 4.000 euros,

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de payer à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse des consignations, au plus tard le 12 janvier 2025 la somme de 4.000 euros, et d'en justifier au greffe du tribunal sous peine de poursuite de l'instance conformément aux dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'en cas de refus, de retard ou d'empêchement de l'expert, il sera remplacé par jugement ou par simple note au plume d'audience sur requête à adresser au président du tribunal de paix par la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée,

dit que l'expert devra, en toutes circonstances, informer le magistrat soussigné de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix au plus tard dans les trois mois de la consignation de la provision sur sa rémunération,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du 20 mai 2025, à 9.00 heures, salle J.P.0.15,

réserve les demandes tendant au paiement des arriérés de loyer, d'une indemnité forfaitaire, en fixation d'une indemnité d'occupation, en restitution de la garantie locative, les frais et honoraires d'avocat, les indemnités de procédure, ainsi que les frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Séverine LETTNER,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière