

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1369/25
L-BAIL-660/23

Audience publique du 24 avril 2025

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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

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

e t

- 1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL en faillite**, ayant été établi et ayant eu son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son curateur actuellement en fonctions
- 2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **F-ADRESSE3.)**

3) **PERSONNE2.**), demeurant à **L-ADRESSE4.**)

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) comparant par Maître Olivier WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 2) n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 20 mars 2025

sub 3) représentée par la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL, établie et ayant siège social à L-1222 Luxembourg, 16, rue Beck / Coin, 95 Grand-rue, inscrite sur la liste V de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerces et des Sociétés sous le numéro B236962, représentée pour les besoins de la présente affaire par Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour

sub 3) comparant par Maître Etienne CAILLOU, avocat, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, 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 octobre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 14 décembre 2023, lors de laquelle l'affaire fut mise au rôle général.

L'affaire fut réappelée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 8 février 2024, puis refixée au 18 avril 2024, puis refixée au 10 octobre 2024, puis refixée au 19 décembre 2024, puis refixée au 3 février 2025, et finalement refixée au 20 mars 2025.

A la prédite audience, Maître Jerry MOSAR et Maître Etienne CAILLOU, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, en représentation de la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions. **PERSONNE1.**), quoique régulièrement convoqué, 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,

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

Par une requête déposée en date du 9 octobre 2023 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, au paiement de la somme de 26.055,73 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. A l'audience du Tribunal, cette demande a été augmentée au total de 41.352,73 euros. Il y a lieu de donner acte de cette augmentation de la demande,
- voir déclarer résilié l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu en date du 6 décembre 2021 aux torts exclusifs des parties défenderesses et partant ordonner leur déguerpissement forcé des lieux loués,
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, au paiement de la somme de 16.545,66 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, au paiement de la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du 20 mars 2025, PERSONNE1.) ne comparut pas. Alors qu'il fut reconvoqué à cette audience en application de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son encontre.

A la même audience, Maître Olivier WAGNER, le curateur de la société SOCIETE2.) SARL (déclarée en état de faillite par un jugement numéro TAL-2023-09296 rendu en date du 11 décembre 2023 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg) a informé le Tribunal qu'il se rapportait à prudence de justice.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de sous-bail et d'approvisionnement conclu en date du 6 décembre 2021, elle a donné en sous-location à la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un immeuble à usage d'habitation et à usage de café connu sous l'enseigne « ADRESSE5.) » sis à L-ADRESSE2.). Ledit contrat a pris effet le 15 décembre 2021 pour se terminer le 30 septembre 2025 et fut renouvelable par tacite reconduction.

Ce bail avait été consenti moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.369,56 euros pour la surface à usage d'habitation et de 1.149,91 euros THVA pour la partie commerciale, soit pour un total de 2.519,47 euros, à augmenter de 20 euros par mois pour l'entretien des conduites de bière et d'une redevance mensuelle de 292,50 euros TTC.

A l'audience des plaidoiries, les arriérés de loyers se chiffraient à 36.460,16 euros pour la période de février 2023 à décembre 2023 (voir le décompte versé en tant que pièce 37).

A ces arriérés de loyers, il y aurait lieu d'ajouter la somme de 5.053,55 (voir le décompte versé en tant que pièce 39 par Me MOSAR) euros à titre de frais de remise en état suite aux dégâts locatifs constatés dans l'immeuble en question.

Au vu des importants arriérés de loyers, la société SOCIETE1.) SA conclut à la résiliation du contrat de bail pour fautes graves dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et à leur déguerpissement des lieux.

Par application de l'article 18 des conditions générales de l'accord conclu entre parties, la société SOCIETE1.) SA conclut encore à la condamnation des parties défenderesses au paiement de 6 mois de loyers à savoir à la somme de 16.545,66 euros.

La société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient encore tenus solidairement des condamnations en question en application dudit contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SA a fait valoir qu'en date du 23 novembre 2023 se serait tenue une visite de l'immeuble en question aux fins de remise des clefs alors que les parties défenderesses avaient à un certain moment proposé de quitter les lieux. Il fut cependant constaté que les lieux étaient squattés, de sorte à ce que la demanderesse a refusé de prendre possession des lieux.

En date du 8 décembre 2023, une deuxième visite des lieux avait été organisée lors de laquelle il avait été constaté que les lieux étaient libres de tout occupant. La société SOCIETE1.) SA aurait alors accepté les clefs « *sous toutes réserves par rapport à la résiliation du bail par rapport à toutes revendications de la Brasserie* ».

Lors de cette réunion, d'importants dégâts locatifs auraient été constatés, lesquels dépasseraient de par leur nature et leur importance l'usure normale. La société SOCIETE1.) SA conclut ainsi à la condamnation des parties défenderesses au paiement de la somme de 5.053,55 euros à titre de frais de remise en état.

Ainsi, la société SOCIETE1.) SA maintient sa demande en résiliation du contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons car celle-ci n'aurait jamais été valablement eu lieu en bonne et due forme. En ordre subsidiaire, la demanderesse demande à voir confirmer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties à la date du 8 décembre 2023 (date de la remise des clés).

Quant à l'indemnité de relocation, et à titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SA donne à considérer qu'il est de jurisprudence constante que cette indemnité est due même en cas d'acceptation des clés par le bailleur en fin de bail.

Enfin, la société SOCIETE1.) SA a renoncé à sa demande en condamnation de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite) à une indemnité de procédure et de voir ordonner que le présent jugement sera opposable à la faillite en ce qui concerne les loyers.

PERSONNE2.)

A l'audience du Tribunal, PERSONNE2.) a conclu à l'irrecevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) SA en relation avec les dégâts locatifs alors qu'il s'agirait d'une demande nouvelle.

En effet, cette demande n'aurait pas été formulée dans la requête introductive et n'avait pas été expressément réservée.

Ensuite, PERSONNE2.) fait valoir que le contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu entre parties avait été valablement et de l'accord des parties résilié en date du 8 décembre 2023, date de la remise effective des clés.

Outre cette remise des clés, l'acceptation de la résiliation du contrat de bail par la société SOCIETE1.) SA, résiderait encore dans la circonstance qu'aux termes du décompte versé en cause, plus aucun loyer, ni indemnité d'occupation par ailleurs, n'étaient réclamés après le mois de décembre 2023. PERSONNE2.) en déduit que la société SOCIETE1.) SA ne souhaitait plus exécuter le contrat de bail en question en renonçant à l'acquittement de la moindre somme après décembre 2023.

En ce qui concerne l'indemnité de relocation réclamée par la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE2.) conclut à son débouté alors qu'en l'espèce la résiliation du contrat de bail aurait été réalisée d'un commun accord, la bailleuse ayant pris possession des lieux à la date-même de la fin du bail, à savoir le 8 décembre 2023. Il n'y aurait pas faute dans le chef des parties défenderesses, de sorte à ce que la clause conventionnelle relative à l'indemnité de relocation ne saurait s'appliquer en l'espèce.

Par un courrier du 25 mars 2025, PERSONNE2.) a renoncé à la demande reconventionnelle formulée à l'audience du Tribunal du 20 mars 2025 relativement à la restitution de la garantie locative.

La société SOCIETE1.) SA

La société SOCIETE1.) SA a répliqué aux moyens adverses en soulignant que la simple acceptation des clés ne saurait valoir résiliation du contrat de bail. Le fait qu'elle ne réclamait plus de loyers après le mois de décembre 2023 ne laisserait pas transparaître dans son chef la volonté de mettre un terme à l'accord conclu entre parties.

Sa demande relative aux dégâts locatifs serait encore à déclarer recevable alors qu'une formulation dans la requête lui réservant toute demande généralement quelconque serait suffisante à ces fins.

Appréciation

Quant au moyen d'irrecevabilité

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) SA relativement aux dégâts locatifs.

L'article 53 du nouveau code de procédure civile pose le principe que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Les prétentions des parties sont fixées par l'acte introductif d'instance. Les prétentions doivent figurer dans la partie appelée dispositif (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, tome 3 n° 68 et 140).

En obligeant le demandeur à faire connaître dans la citation introductive d'instance l'objet de sa prétention, le législateur a voulu non seulement que le défendeur pût répondre à cette prétention, mais encore qu'il eût le moyen d'éviter le procès. Ce résultat ne saurait être atteint si une demande nouvelle pouvait être introduite au cours du procès (v. Glasson et Tissier T. II p. 898 no: 235; Garsonnet et César-Bru T. I no: 434); (Justice de paix Esch/Alzette 16.11.1983).

Force est de constater qu'en effet, la société SOCIETE1.) SA ne formule aucune demande relativement à des dégâts locatifs dans sa requête introductive du 9 octobre 2023.

La requête en question contient encore la réserve suivante « *voir réserver à la BRASSERIE tous autres droits, dus, moyens et action, notamment le droit d'augmenter sa demande en arriérés de loyers et charges échus et à échoir en cours d'instance.* »

Par cette formulation, la société SOCIETE1.) SA ne s'est pas réservée le droit de formuler une demande nouvelle en indemnisation des dégâts locatifs et en nomination d'un expert.

Cette demande est à considérer comme nouvelle par rapport à l'acte introductif d'instance et est dès lors **irrecevable**.

Quant aux arriérés de loyers et de charges

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.

- *PERSONNE2.) et PERSONNE1.)*

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne contestent pas s'être engagés personnellement et solidairement par le contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 6 décembre 2021.

Ils n'ont encore pas émis la moindre contestation quant au quantum des arriérés de loyers et de charges réclamées par la société SOCIETE1.) SA.

La société SOCIETE1.) SA est fondée à réclamer à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) le montant total de 36.460,16 euros, représentant sa créance d'arriérés de loyers et de charges redus jusqu'au mois de décembre 2023 inclus, montant résultant de son décompte et non autrement contesté, à majorer des intérêts légaux prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 9 octobre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 26.055,73 euros, et à partir du 20 mars 2025, date de la demande en justice, sur le montant de 10.404,43 euros jusqu'à solde.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont ainsi condamnés solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de **36.460,16 euros**, à majorer des intérêts légaux prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 9 octobre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 26.055,73 euros, et à partir du 20 mars 2025, date de la demande en justice, sur le montant de 10.404,43 euros jusqu'à solde.

-*La société SOCIETE2.) SARL (en faillite)*

La société SOCIETE2.) SARL ayant été déclarée en état de faillite le 11 décembre 2023, toutes les revendications pécuniaires de la société SOCIETE1.) SA à son encontre sont à situer avant cette date-butoir.

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.) SARL (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.

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.

Comme la société SOCIETE1.) SA doit agir par la voie de la déclaration de créance concernant les créances qu'elle prétend avoir à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite) ayant leur origine antérieurement au jugement déclaratif de faillite, sa demande tendant à voir déclarer opposables au curateur de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite) les créances qu'elle a à l'égard des autres parties défenderesses est à **rejeter**.

Quant à la résiliation d'un commun accord

La résiliation d'un contrat de bail d'un commun accord n'est en principe soumise à aucune forme. Elle peut être tacite.

La résiliation doit cependant être certaine. La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute.

Il appartient à celui qui invoque la résiliation d'un commun accord du bail d'en rapporter la preuve.

La preuve de l'accord des parties peut être déduite du consentement tacite des parties, celui-ci peut être interféré des circonstances de fait auxquelles il

appartient au juge d'assigner leur véritable signification (cf. Les Nouvelles, Le louage de choses, 2e éd. 2000, t. 1. no 377).

En l'espèce, PERSONNE2.) conclut à l'existence d'une résiliation d'un commun accord du bail litigieux, sinon du moins à une acceptation par la bailleuse de la résiliation par elle opérée, en faisant valoir que les clés de l'immeuble donné en location ont été remises à la bailleuse le 8 décembre 2023 et que cette dernière aurait immédiatement repris possession des lieux loués.

La société SOCIETE1.) SA conteste toute résiliation d'un commun accord. Elle fait plaider qu'une remise des clés ne pourrait être considérée comme une acceptation non équivoque de la résiliation du bail et ce d'autant plus que figure une réserve sur l'état des lieux de sortie.

Le Tribunal relève d'abord que l'acceptation des clés, même sans formuler de réserves, ne saurait valoir acceptation de la résiliation en l'absence de tout autre élément du dossier confortant la renonciation du bailleur à poursuivre l'exécution du bail (cf. Pasicrisie T.31 2/2001 Marianne HARLES Le bail à loyer Comptendu de jurisprudence n°182).

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et des pièces versées en cause qu'un premier rendez-vous fut fixé sur les lieux loués entre la bailleuse et les locataires en date du 23 novembre 2023 aux fins de remise des clés (pièce 16 de Me MOSAR). Alors que plusieurs personnes occupaient indûment les lieux, un nouveau rendez-vous fut fixé au 8 décembre 2023.

En date du 8 décembre 2023, un nouveau rendez-vous a eu lieu aux fins d'établissement d'un état des lieux de sortie en présence de PERSONNE2.), d'un représentant de la société SOCIETE1.) SA et d'un expert en bâtiment, PERSONNE3.) (pièce 17 de Me MOSAR). Lors de ce rendez-vous les clés ont été remises à la bailleuse, divers défauts ont été relevés et un inventaire complet a été dressé. La société SOCIETE1.) SA a accepté les clés « *sous toutes réserves par rapport à la résiliation du bail et par rapport à toutes revendications de la Brasserie.* »

Il échet de constater qu'en date du 8 décembre 2023, la société SOCIETE1.) SA a non seulement accepté physiquement (certes sous réserve) les clés, mais a pris possession effective des lieux tout en veillant à ce que tous les dégâts causés dans l'immeuble soient actés contradictoirement et qu'un inventaire soit dressé. La bailleuse a par ailleurs formulé une demande en indemnisation de dégâts locatifs sur base de cette pièce.

Ensuite, quoique la société SOCIETE1.) SA ait émis des réserves quant à la résiliation et quant à ses revendications (pécuniaires), elle reste en défaut de réclamer des loyers, ni indemnités d'occupation ou autres charges en relation avec le bail en question après la date du 8 décembre 2023.

Hormis ses revendications relatives aux dégâts locatifs, la société SOCIETE1.) SA n'a plus communiqué avec ses locataires après cette date et n'a jamais réclamé l'exécution des obligations leur incombant en exécution du contrat de bail.

Il n'est encore pas contesté par la société SOCIETE1.) SA que PERSONNE2.), PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) SARL (en faillite) aient effectivement quitté les lieux le 8 décembre 2023.

Il s'ensuit que par ses agissements décrits ci-dessus a manifesté son accord explicite pour la résiliation du contrat de bail liant les parties, de sorte à ce qu'il y a lieu de retenir que le contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu le 6 décembre 2021 a été **résilié d'un commun accord en date du 8 décembre 2023.**

Pour les mêmes motifs et alors que la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont quitté les lieux, la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant au déguerpissement des parties défenderesses est à déclarer **non-fondée.**

Quant à 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.

Cette clause a la teneur suivante :

« La BRASSERIE pourra demander la résiliation du contrat si le PRENEUR fait l'objet d'une interdiction d'exploiter un débit, s'il se rend coupable de faits contraires aux bonnes mœurs ou les tolère dans l'établissement, s'il est en retard dans ses paiements à la BRASSERIE, de même que s'il ne respecte pas l'un quelconque de ses engagements. Dans ces cas, une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits à dédommagement. »

Il s'ensuit que l'obligation dans le chef des locataires de payer une telle indemnité de relocation est une résiliation du contrat conclu entre parties dans l'une des hypothèses prévues dans la clause susmentionnée.

Or, en l'occurrence, le contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons a été résilié d'un commun accord des parties, de sorte à ce que la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation est à déclarer **non-fondée**.

Quant aux demandes accessoires

Il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont partant condamnés solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **500 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'y a pas 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 à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

se **déclare** compétent pour en connaître ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges et de la renonciation à la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite) à une indemnité de procédure ;

déclare irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) SA en relation avec les dégâts locatifs ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA dirigée à l'encontre de Marina Daniella RADUCANU et PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et de charges pour le montant réclamé ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **36.460,16 euros**, à majorer des intérêts légaux prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 9 octobre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 26.055,73 euros, et à partir du 20 mars 2025, date de la demande en justice, sur le montant de 10.404,43 euros jusqu'à solde ;

dit non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à voir déclarer opposable cette condamnation à la société SOCIETE2.) SARL (en faillite) ;

déclare que le contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons a été résilié d'un commun accord à la date du 8 décembre 2023 ;

dit sans objet que la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant au déguerpissement de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA contre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à titre d'allocation d'une indemnité de procédure de sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement au paiement de la somme de 500 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement aux 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