

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2024TALCH03/00095

Audience publique du vendredi, vingt-quatre mai deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-07189

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, initialement établie à L-ADRESSE1.), puis ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), en faillite, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son curateur Maître Azadeh AZIZI, avocat, demeurant à Luxembourg,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 10 juillet 2023,

comparant par son curateur Maître Azadeh AZIZI, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. PERSONNE1.), gérant de société, demeurant à L-ADRESSE3.),

3. PERSONNE2.), gérant de société, demeurant à F-ADRESSE4.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 10 juillet 2023,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA,

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 13 février 2024 sous le numéro 2024TALCH03/00029 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

« le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit l'appel en la forme,

donne acte à Maître Azadeh AZIZI, prise en sa qualité de curatrice de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de sa reprise d'instance,

dit la reprise d'instance recevable et valable quant à la forme,

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert Pascal BARBIER, demeurant à L-ADRESSE6.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

« - prendre inspection des tableaux électriques de l'immeuble sis à L-ADRESSE7.)

- déterminer l'état desdits tableaux électriques*
- établir quelles pièces de l'immeuble sont alimentées par les tableaux électriques*
- déterminer les causes et origines des coupures électriques invoquées par les parties appelantes*
- décrire dans quelle mesure la jouissance des lieux par les preneurs a été affectée par la défektivité des tableaux électriques*
- le cas échéant, proposer des mesures de mise en conformité, sinon de remise en état des tableaux électriques »*

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,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 1.000.- euros,

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de consigner au plus tard pour le 19 mars 2024, le montant de 1.000.- euros, à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir avec l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg;

dit que l'expert déposera son rapport au greffe du tribunal le 5 juillet 2024 au plus tard,

charge le Vice-Président Christian SCHEER du contrôle de cette mesure d'instruction, dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer Monsieur le Vice-Président Christian SCHEER de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer;

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit que l'expert informera ce magistrat de la provision complémentaire nécessaire,

dit que le paiement de la provision ou la consignation de la provision se font sans préjudice du droit de taxation des honoraires et frais,

dit qu'en cas d'empêchement du juge ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du Président de chambre,

réserve les droits des parties et les dépens. »

Par courrier du 23 février 2024, Maître Lison MERGAUX, représentant la société SCHILTZ & SCHILTZ, comparant pour la société SOCIETE2.) SA, a demandé au Tribunal de réappeler l'affaire afin de voir toiser d'ores et déjà la question de la résiliation du bail, tout en réservant le surplus en attendant l'issue de l'expertise ordonnée par jugement du 13 février 2024

Par courrier du 27 février 2024, Maître Azadeh AZIZI, agissant en sa qualité de curateur de la SOCIETE1.) Sàrl, s'est déclarée d'accord à faire d'ores et déjà toiser la question de la résiliation du bail.

Par avis du 28 mars 2024, l'affaire sous rubrique a été fixée à l'audience du 30 avril 2024 pour voir statuer uniquement sur la question de la résiliation du bail.

A l'audience du 30 avril 2024, Maître Lison MERGAUX, avocat, en remplacement de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat, comparant pour la partie intimée SOCIETE2.) SA, fut entendu en ses moyens.

Maître Marwane FEKRAWI, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat, comparant pour les parties appelantes PERSONNE1.) et PERSONNE2.), fut entendu en ses moyens.

Maître Laura GUILARTE LOPEZ, avocat, en remplacement de Maître Azadeh AZIZI, prise en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) Sàrl fut également entendue en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 24 mai 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Vu le jugement précité rendu entre parties en date du 13 février 2024 sous le numéro 2024TALCH03/00029 par le tribunal de céans.

Vu les débats menés à l'audience du 30 avril 2024.

A l'audience du 30 avril 2024, tous les mandataires des parties, au stade dernier de leurs plaidoiries, ont été d'accord à ce que la résiliation judiciaire du contrat de bail signé entre parties en date du 27 décembre 2021 soit acté et prononcée par le tribunal de céans.

Tous les mandataires des parties se sont encore accordés à ce que soient réservé(e)s

- la question des torts en relation avec telle résiliation
- ainsi que le surplus des droits, demandes des parties et les dépens

et ce dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction ordonnée par le tribunal de céans, expertise étant encore en cours et dans le cadre de laquelle l'expert dispose actuellement d'un délai jusqu'au 5 juillet 2024 au plus tard afin de déposer son rapport d'expertise.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide, statuant en continuation du jugement rendu entre parties en date du 13 février 2024 sous le numéro 2024TALCH03/00029 par le tribunal de céans, de prononcer, la résiliation du contrat de bail signé entre parties en date du 27 décembre 2021.

En conséquence de ce qui précède, le tribunal de céans retient qu'il y a lieu de condamner les parties intimées à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, sauf à leur accorder un délai de déguerpissement de **quinze (15) jours** à partir de la signification du présent jugement.

Il y a ensuite lieu de réserver le surplus des droits et demandes des parties ainsi que les dépens.

Dans l'attente de la finalisation de l'expertise judiciaire en cours, il y a lieu de fixer l'affaire **pour contrôle** à l'audience publique du mardi, 9 juillet 2024 à 15:00 heures dans la salle TL 0.11 – Salle d'audience- Bâtiment TL à la Cité judiciaire, L-2080 Luxembourg.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

statuant en continuation du jugement rendu entre parties en date du 13 février 2024 sous le numéro 2024TALCH03/00029 par le tribunal de céans,

déclare résilié le bail conclu et signé entre parties en date du 27 décembre 2021,

en conséquence, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL actuellement en faillite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard **quinze (15) jours** après la date de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise la société anonyme SOCIETE2.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL actuellement en faillite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

réserve le surplus des droits et demandes des parties ainsi que les dépens,

fixe l'affaire **pour contrôle** à l'audience publique du mardi, 9 juillet 2024 à 15:00 heures dans la salle TL 0.11 – Salle d'audience- Bâtiment TL à la Cité judiciaire, L-2080 Luxembourg.