Texte pseudonymisé

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

No. 1423/24
du 25 novembre 2024

Audience publique du lundi, vingt-cinq novembre
deux mille vingt-quatre

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Tony PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Beaufort,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 29 juillet 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 27 septembre 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 11 novembre 2024.

Maître Tony PEREIRA, représentant de la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La partie défenderesse fut entendue en ses moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience 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 requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 29 juillet 2024, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de céans pour voir dire que le contrat de bail entre parties a pris fin le 30 novembre 2023 et voir condamner le défendeur à lui payer le montant de 4.500.- euros à titre de restitution de la caution locative. La requérante a encore sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 500.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de ses prétentions, la SOCIETE1.) fait exposer avoir pris en location auprès de la partie défenderesse un établissement de restaurant sis à L-ADRESSE1.), à partir du 1er juin 2023. Le bail aurait été résilié d'un commun accord au 30 novembre 2023. Malgré deux mises en demeure le bailleur aurait, sans justification aucune, refusé la restitution de la caution locative.

PERSONNE1.) s'y oppose en soutenant que son ancien locataire aurait causé des frais d'électricité ainsi que des dégâts locatifs, à savoir des saletés et détritus laissés sur place, pour un montant supérieur à la garantie locative. Il précise que le gérant de la requérante ainsi que l'un de ses salariés auraient occupé une pièce qui n'aurait pas figuré dans le contrat de bail ce qui aurait engendré des frais d'électricité supplémentaires. Il a encore précisé que le bail aurait été renouvelé, voire modifié à plusieurs reprises et que le bail du 23 mai 2023 n'aurait donc pas été le premier. Sur question du tribunal, il a affirmé qu'aucun état des lieux de sortie n'aurait été dressé à la sortie du locataire. Il n'a pas contesté que la caution locative a été payée et que le bail a pris fin d'un commun accord au 30 novembre 2023.

La SOCIETE1.) a tout d'abord formellement contesté les frais locatifs allégués par le défendeur. A la fin du bail, elle aurait résilié son contrat avec SOCIETE2.) et toute occupation dépassant celle prévue par le bail est également contestée. Par ailleurs, les photos versées en cause ne seraient pas

datées et ne correspondraient pas à la situation au moment de la sortie des lieux.

Il convient de rappeler que la garantie locative est une sûreté destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou de charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (V. « Le bail à loyer – compte-rendu de jurisprudence », Marianne HARLES, P. 31, p. 319).

Le tribunal constate que, par contrat de bail en date du 23 mai 2023, prenant effet au 1er juin 2023, PERSONNE1.) a donné en location à la SOCIETE1.) un local de commerce sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.500.- euros et d'avances sur charges mensuelles de 200.- euros. Le tribunal tient à relever que la durée effective du bail ne constitue pas un point déterminant dans le cadre du présent litige. Il n'est pas contesté que la garantie locative de 4.500.- euros prévue au contrat a été payée, que le bail a pris fin au 30 novembre 2023 et que tous les loyers ont été payés.

S'agissant des différents dégâts locatifs invoqués par PERSONNE1.), le tribunal estime que ceux-ci ne ressortent pas à suffisance des pièces versées en cause. En effet, les quelques photos versées par PERSONNE1.) ne sont pas datées et n'ont pas été prises de façon contradictoire de sorte qu'en présence des contestations de la SOCIETE1.), celles-ci ne sont ni pertinentes ni concluantes.

PERSONNE1.) verse encore une facture d'électricité SOCIETE2.) du 20 juin 2024 concernant un appartement sis à L-ADRESSE1.). Tel qu'il l'a affirmé lui-même, cette pièce n'a pas fait partie du contrat de bail. De surcroit, l'occupation de cet appartement par la demanderesse et la consommation d'électricité par celle-ci sont restées en état de pures allégations.

PERSONNE1.) n'a dès lors pas rapporté la preuve du bien-fondé de ses prétentions.

La demande de la SOCIETE1.) est par conséquent fondée pour le montant de 4.500.- euros et PERSONNE1.) est à condamner au paiement du prédit montant.

La SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

La requérante demande encore à ce que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Le tribunal estime que l'exécution provisoire n'est pas justifiée en l'occurrence.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) en la forme ;

la **déclare** fondée ;

constate que le contrat de bail entre parties a pris fin au 30 novembre 2023 ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) le montant de 4.500.- euros ;

déboute la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.