N° 1549/24
du 16 décembre 2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, seize décembre 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 anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

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

partie défenderesse,

laissant défaut.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 6 novembre 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 lundi, 2 décembre 2024 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique.

Maître Jean-Louis UNSEN, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

La partie défenderesse PERSONNE1.) ne comparut pas à l'audience

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

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 6 novembre 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 8.321,50.- euros à titre d'arriérés de loyer pour un local de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « SOCIETE2.) », s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties et ordonner le déguerpissement de la locataire ainsi que s'y entendre condamner à payer le montant de 8.599,44.- euros à titre d'indemnité de relocation et le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure. La requérante a encore sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 2 décembre 2024, la partie demanderesse a déclaré réclamer actuellement le montant de 5.550,88.- euros au titre des arriérés de loyers jusqu'au mois de décembre 2024 inclus.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.), quoique régulièrement convoquée, n'était ni présente ni représentée à l'audience publique du 2 décembre 2024. La convocation ayant été notifiée à sa personne, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant actuellement réclamé au titre des arriérés de loyers.

Le non-paiement des loyers aux époques convenues étant une cause justificative de la résiliation du bail, la demande en résiliation et en déguerpissement est également à déclarer fondée.

La partie demanderesse réclame encore le paiement d'une indemnité de relocation conventionnellement fixée à six mois de loyers, partant le montant de 8.599,44.- euros.

Aux termes de l'article VI alinéa 3 du contrat de bail entre parties, en cas de résiliation du contrat par faute du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleresse à titre d'indemnité de relocation une somme forfaitaire et irréductible égale à six mois de loyer tel qu'il est en vigueur au moment de la résiliation.

Cette clause est à qualifier de clause pénale.

En vertu de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Une clause pénale est manifestement excessive lorsqu'il n'y a aucune mesure entre le montant du préjudice réel et le montant de la clause. Le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception (Cour d'appel, 15 juillet 2013, n°37162 du rôle). Dans cette logique, si le juge refuse la modification demandée de la clause, il n'a pas à donner un motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties (Cour d'appel, 19 décembre 2007, n°32176 du rôle).

Le caractère forfaitaire de l'indemnité stipulée dans une clause pénale dispense le créancier d'avoir à établir tant le principe que la consistance de son dommage, mais le débiteur peut échapper à la rigueur de la clause lorsqu'il réussit à établir l'absence de dommage ou du moins, la grave disproportion entre le dommage effectivement subi et le montant de la clause (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie 2014, n°745, p.770).

Lorsque le débiteur réussit à établir l'absence de dommage ou la grande disproportion entre le montant de l'indemnité et le dommage réellement subi, le juge peut réduire celle-ci (G. RAVARANI, op. cit., n°751, p.777).

En l'occurrence et compte tenu de la situation économique, le tribunal constate qu'une indemnité forfaitaire correspondant à six mois de loyer est excessive et décide de la réduire à trois mois de loyer, soit au montant de 4.299,72.- euros.

La partie demanderesse n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjuger.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.), par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de PERSONNE1.) et en premier ressort,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) qu'elle réclame actuellement le montant de 5.550,88.- euros au titre des arriérés de loyers jusqu'au mois de décembre 2024 inclus ;

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 5.550,88.- euros avec les intérêts légaux à partir du 6 novembre 2024 jusqu'à solde ;

déclare le bail résilié entre parties ;

condamne PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de **40 jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande en paiement d'une indemnité de relocation partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 4.299,72.- euros avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice – 6 novembre 2024 – jusqu'à solde ;

déclare la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée ;

partant, en **déboute** ;

dit qu’il n’y a pas lieu d’ordonner l’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 à Diekirch, assistée 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.