

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du lundi, 17 juillet 2023

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la **société anonyme SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, *défenderesse sur reconvention*, comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

1) Maître Christian HANSEN, demeurant à L-ADRESSE2.), pris en sa qualité de curateur de la **SOCIETE2.)**, **en faillite**,

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.) à vent,

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

parties défenderesses, sub1) comparant par Maître Bob PETESCH, avocat, demeurant à Schieren, sub2) comparant en personne et sub3) *demandeur par reconvention*, comparant par Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Wiltz.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 18 avril 2023 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, 2 juin 2023,

à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der Aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après l'appel de la cause à l'audience publique du 29 juin 2023 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-Louis UNSEN exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Bob PETESCH, Maître Samuel THIRY et PERSONNE1.) furent entendus en leurs explications et moyens.

L'époux de PERSONNE1.), PERSONNE3.) fut entendu à titre de simple renseignement.

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

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 18 avril 2023, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer 1) Maître Christian HANSEN, en sa qualité de curateur de la SOCIETE2.), 2) PERSONNE1.) et 3) PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour les parties défenderesses sub 2) et 3) s'y entendre condamner à payer le montant de 21.458,70 € à titre d'arriérés de loyers et de frais pour la période de mai 2020 à avril 2023, toutes les parties défenderesses s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties et ordonner le déguerpissement des locataires ainsi que les parties défenderesses sub 2) et 3) s'y entendre condamner à payer le montant de 18.988,68 € à titre d'indemnité de relocation et le montant de 750,- € à titre d'indemnité de procédure.

A l'audience publique du 29 juin 2023, la partie demanderesse a déclaré réclamer actuellement le montant de 28.693,44 € au titre des arriérés de loyers et de frais qu'au mois de juin 2023 inclus.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) est à déclarer fondée à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant actuellement réclamé

au titre des arriérés de loyers et de frais, non contesté en son quantum, alors qu'aucune des parties défenderesses n'a établi la résiliation du bail jusqu'à ce jour. Il convient de rappeler à ce sujet que la faillite de la SOCIETE2.), prononcée en date du 14 décembre 2022 par le Tribunal d'Arrondissement de et à Diekirch, n'a pas mis fin au bail.

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 18.988,68 €

Aux termes de l'article 18 des conditions générales de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons, la SOCIETE1.) pourra, notamment si le preneur est en retard dans ses paiements, demander la résiliation du contrat et « dans ce cas, une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits et dédommagement ».

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, 3^e 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 9.494,34 €

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 abjurer.

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.

A l'audience publique du 29 juin 2023, PERSONNE2.) a demandé reconventionnellement la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) au paiement du montant de 8.800,- € au titre de la caution locative. En outre, PERSONNE2.) demande à être tenu quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre par PERSONNE1.), ceci en vertu d'une convention entre parties.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable.

En ce qui concerne la caution locative, il résulte du contrat de bail versé en cause que la société anonyme SOCIETE1.) est en possession d'une garantie d'un montant de 8.000,- € payée par un preneur précédent ayant cédé son bail aux parties défenderesses dans le présent litige. Un solde de 800,- € était à payer en 2019 lors de la conclusion du bail entre parties, mais aucune pièce n'est versée à ce sujet.

Le Tribunal estime utile de refixer ce chef de la demande reconventionnelle à une audience ultérieure afin de permettre aux parties d'y prendre plus amplement position.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE2.) tendant à voir dire que PERSONNE1.) devra le tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre dans le présent litige, demande basée sur une convention entre parties datée du 10 juillet 2019, force est de constater que le Tribunal de Paix, siégeant en matière de bail à

loyer, n'est pas compétent pour y statuer alors qu'il ne s'agit pas d'un litige entre bailleur et preneur.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) qu'elle réclame actuellement le montant de 28.693,44 € au titre des arriérés de loyers et de frais jusqu'au mois de juin 2023 inclus ;

reçoit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 28.693,44 € avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2023 sur le montant de 21.458,70 € et à partir du 29 juin 2023 sur le montant de 7.234,74 € chaque fois jusqu'à solde ;

déclare le bail résilié entre parties ;

condamne Maître Christian HANSEN, en sa qualité de curateur de la SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE5.) » 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 les parties défenderesses dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 9.494,34 € avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice – 18 avril 2023 – 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 ;

donne acte à PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle la tendant à la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) au paiement du montant de 8.800,- € au titre de la caution locative et tendant à être tenu quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre par PERSONNE1.) ;

reçoit la demande reconventionnelle en la pure forme ;

se **déclare** incompétent pour en connaître pour autant qu'elle concerne la demande de PERSONNE2.) à être tenu quitte et indemne par PERSONNE1.) ;

en ce qui concerne la demande en restitution de la caution, **refixe** l'affaire à l'audience publique du **jeudi, 26 octobre 2023 à 15.00h** pour continuation des débats ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.