

Texte pseudonymisé

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

**No. 1059/23**  
**du 18 septembre 2023**

**Audience publique du lundi, dix-huit septembre deux mille vingt-trois**

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 :**

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

*élisant domicile en l'étude de Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,*

**partie demanderesse,**

représentée par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marc BECKER, susdit,

**e t :**

**la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

Suivant requête déposée en date du 16 mai 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, 30 juin 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique de vacation du mardi, 5 septembre 2023.

Maître Joël DECKER, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Le représentant de la partie défenderesse, Maître Edévi AMEGANDJI, fut entendu 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 le 16 mai 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, pour la voir condamner au paiement de la somme de 29.050.- euros à titre de garantie locative et d'arriérés de loyer et au paiement du montant de 3.500.- euros par mois à titre d'indemnité d'occupation après la résiliation du bail. Elle a encore requis la résiliation du contrat de bail en raison de ce non-paiement ainsi que le déguerpissement du locataire. La requérante a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire.

A l'audience du 5 septembre 2023, la requérante a déclaré augmenter sa demande de 14.000.- euros du chef d'arriérés de loyer pour les mois de juin à septembre 2023.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en soutenant que la bailleuse n'aurait pas respecté ses engagements contractuels alors qu'elle n'aurait jamais mis à disposition de la société SOCIETE1.) les trois appartements inclus dans le contrat de bail. Elle aurait fermement compté sur cette source de revenus afin de couvrir ses charges, les revenus tirés de l'exploitation du bar étant insuffisants. PERSONNE1.) continuerait même à toucher les loyers pour deux de ces appartements. Pour cette raison les montants réclamés par la requérante sont formellement contestés alors que son décompte ne tiendrait pas compte de l'inexécution contractuelle dont elle serait responsable.

PERSONNE1.) y réplique en constatant tout d'abord que la remise du bar-restaurant ne serait pas contestée et qu'un non-paiement du loyer serait donc injustifié. S'agissant des trois appartements, il ressortirait du contrat de bail que deux seraient loués et que la société SOCIETE1.) reprendrait ces baux. Les contrats afférents lui auraient été remis et il aurait incombé au locataire d'informer les sous-locataires. Elle aurait également reçu les clés pour l'appartement non loué. PERSONNE1.) souligne que le bail aurait pris effet au 15 juillet 2022 et que jusqu'à ce jour, le locataire n'aurait émis la moindre réclamation orale ou écrite relative à un défaut de jouissance des appartements en question.

La société SOCIETE1.) affirme qu'elle n'aurait jamais reçu ni les prédicts contrats ni les clés pour le troisième appartement. En raison du défaut de jouissance des appartements, elle fait état de l'exception d'inexécution. Elle formule encore une demande reconventionnelle tendant à la remise des contrats de bail sous peine d'astreinte de 100.- euros par jour. Ces pièces seraient indispensables pour dresser un décompte correct.

Le tribunal constate que par contrat de bail commercial en date du 11 juillet 2022, PERSONNE1.) a donné en location à la société en cours de constitution SOCIETE1.) un bien immobilier sis à L-ADRESSE3.), contre paiement d'un loyer mensuel de 3.500.- euros à partir du 15 octobre 2022, une gratuité des trois premiers mois de loyers, c'est-à-dire du 15 juillet au 14 octobre 2023, étant stipulée. La société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) a été constituée en date du 3 octobre 2022.

Il est constant en cause qu'à part un paiement de 1.700.- euros, aucun autre montant n'a été réglé par la société SOCIETE1.). Il n'est pas contesté non plus que la garantie locative de 4.500.- euros prévue par le bail, n'a pas été payée.

La partie défenderesse prétend ne pas avoir reçu copie des deux baux existants pour deux appartements faisant partie du bail. Cette affirmation est contredite par la clause de l'article 1<sup>er</sup> du contrat renvoyant à l'annexe du contrat et qui démontre que la société SOCIETE1.) a obtenu ces documents. Elle est donc à débouter de sa demande reconventionnelle.

Cette dernière affirme ensuite qu'elle n'aurait jamais obtenu la jouissance ni des deux appartements loués ni d'un troisième non loué au moment de la conclusion du bail.

Il est certes de principe que le bailleur est tenu de délivrer au locataire l'objet loué, c'est-à-dire de le lui mettre à disposition, de sorte qu'il puisse en jouir conformément au contrat de bail. Or, si le locataire prend possession des lieux sans formuler de réserves à bref délai à partir de la délivrance de l'objet, il est censé avoir accepté dans l'état où il se trouve.

Le même raisonnement vaut pour la délivrance elle-même.

En l'espèce, le défaut de toute réclamation s'oppose à l'argumentation de la société SOCIETE1.). Il paraît en effet aberrant qu'un locataire qui se prétend privé d'éléments

de l'objet loué qu'il qualifie d'essentiels, attende plus de treize mois avant d'émettre la première réclamation, de surcroît comme argument de défense dans le cadre d'une demande de paiement de loyers.

À cela s'ajoute que la défenderesse ne rapporte la moindre preuve d'avoir effectué les diligences nécessaires en vue d'informer les locataires, respectivement sous-locataires, de la reprise des deux baux en question.

En tout état de cause, le défaut intégral de paiement de loyer n'est pas justifié alors que la défenderesse admet elle-même que le restaurant-bar a été mis à sa disposition. A cette violation des obligations contractuelles vient s'ajouter celle du non-paiement de la garantie locative.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience publique, la demande relative aux arriérés de loyer et à la garantie locative est partant à déclarer fondée pour le montant de 43.050.- euros.

Le non-paiement de la garantie locative ainsi que des loyers aux époques convenues est une cause justificative de résiliation du bail.

En l'espèce, le tribunal retient que les non-paiements en question sont de nature à justifier la résiliation du bail aux torts de la locataire.

La demande en résiliation et en déguerpissement est partant à déclarer fondée.

Conformément à la demande de la requérante il y a lieu de fixer à 3.500.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle à régler par la société SOCIETE1.) à partir de la résiliation du bail.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 500.- euros.

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

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 en la forme ;

**donne** acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande d'arriérés de loyer ;

**déclare** la demande fondée ;

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 43.050.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 4.500.- euros à partir du 16 mai 2023 et avec les intérêts conventionnels à 10% par an sur le montant de 24.550.- euros à partir du 16 mai 2023 et sur le montant de 14.000.- euros à partir du 5 septembre 2023, chaque fois jusqu'à solde ;

**déclare** résilié aux torts de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) le bail commercial portant sur un bien immobilier sis à L- ADRESSE3.) ;

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 40 jours** à partir de la notification du présent jugement, sinon et faute par elle de ce faire dans le délai imparti **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser la locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

**fixe** à 3.500.- euros l'indemnité d'occupation mensuelle à régler par la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à partir de la résiliation du bail ;

**donne** acte à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle ;

la **déclare** recevable mais non fondée ;

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros ;

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

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.