

no 1447/23
du 13.12.2023

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, treize décembre 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 :

la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître David FICKERS, avocat, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, pour la société KLEYR GRASSO s.e.c.s., ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP s.à r.l. actuellement en fonctions et inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

laissant défaut.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 25 octobre 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, 1^{er} décembre 2023 à 09.30 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.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 1^{er} décembre 2023 l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit:

Maître David FICKERS, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens, tandis que la partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée.

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:

Suivant contrat de bail commercial signé en date du 24 juillet 2019, la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) un local commercial situé au rez-de-chaussée dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.) (magasin n° 7), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.100.- € et d'une avance sur charges mensuelles s'élevant à la somme de 200.- €

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Diekirch en date du 25 octobre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, pour obtenir paiement de la somme de 12.827,80 € à titre d'arriérés de loyer des mois de mai 2021, février 2022, juin 2022, novembre 2022, décembre 2022, janvier, septembre et octobre 2023, d'arriérés de charges concernant les années 2019 à 2022, et d'avances sur charges locatives pour l'année 2023. Elle a encore conclu à la résiliation du contrat de bail en raison de ce non-paiement ainsi qu'au déguerpissement de la locataire. Elle a, en outre, sollicité l'allocation d'une indemnité

de procédure de 1.000.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) ne s'est pas présentée ni fait représenter à l'audience publique du 1^{er} décembre 2023. La lettre de convocation n'a pas été remise à une personne habilitée à représenter la société SOCIETE2.) de sorte qu'il y a lieu de statuer par un jugement par défaut à son encontre.

A l'audience publique du 1^{er} décembre 2023, la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) demande acte de l'augmentation de sa demande au montant total de 15.573,80 € suivant décompte versé en cause, augmenté du loyer et de l'avance sur charges du mois de décembre 2023.

Au vu des pièces versées, notamment du contrat de bail et des décomptes relatifs aux charges des années 2019 à 2022 ainsi que des renseignements fournis en cause, la demande est à déclarer fondée pour le montant de 15.573,80.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives pour la période allant de mai 2021 à décembre 2023 inclus, ainsi que de solde des décomptes de charges pour les années 2019 à 2022.

Le non-paiement des loyers au terme convenu constitue une cause justificative de résiliation du contrat de bail.

En l'occurrence, le montant des arriérés de loyer redus à la société anonyme SOCIETE1.) est important de sorte que la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de la locataire est à déclarer fondée.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 250.- € alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse les frais non compris dans les dépens.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement dans la mesure où les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande;

déclare la demande fondée;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de **15.573,80 €** avec les intérêts légaux sur la somme de 12.827,80 € à partir du 25 octobre 2023 et sur la somme de 2.746.- € à partir du 1^{er} décembre 2023, chaque fois jusqu'à solde;

déclare résilié aux torts de la locataire le bail conclu entre parties portant sur un local de commerce sis à L-ADRESSE3.);

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans **un délai de 55 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 la société anonyme SOCIETE1.) à faire expulser dans la forme légale la locataire et tous ceux qui occupent les lieux de son chef, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de **250.- €** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.