

N° 402/24
du 17.04.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix-sept avril 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 :

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, tous les deux gérants de société, demeurant à D-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social actuel à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître José LOPES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 22 décembre 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, 9 février 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 9 février 2024 l'affaire fut fixée au mercredi, 20 mars 2024, pour plaidoiries, et à cette date elle fut utilement retenue, avec les débats qui eurent lieu comme suit:

Maître Joël DECKER, représentant les parties demanderesses, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens, tandis que Maître José LOPES, comparant pour la partie défenderesse, fut entendu en ses réponses.

Sur ce 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 31 mai 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) un bureau sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 500.- € HTVA ainsi que d'une avance sur charges locatives de 60.- €

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Diekirch le 22 décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, pour la voir condamner au paiement du montant de 5.760.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour la période allant d'avril à décembre 2023. Ils ont, en outre, conclu à la résiliation du bail en raison du non-paiement des loyers ainsi qu'au déguerpissement du locataire.

A l'audience publique du 20 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent acte de l'augmentation de leur demande au montant total de 7.695.- € [= (9 x 640) + (3 x 645)], à titre d'arriérés de loyer et de charges locatives correspondant aux mois d'avril 2023 à mars 2024.

Il y a lieu de leur en donner acte.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) reconnaît devoir le montant réclamé aux requérants et affirme quitter les lieux loués pour le 31 mars 2024.

La demande en paiement de la somme de 7.695.- € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives est partant à déclarer fondée.

Suivant l'article 1728, alinéa 2, du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation.

En l'occurrence, le tribunal retient que le non-paiement des loyers est suffisamment grave et renouvelé pour entraîner la résiliation du bail aux torts du locataire.

La demande en résiliation du bail et en déguerpissement est dès lors à déclarer fondée. D'ailleurs, la défenderesse a marqué son accord avec la résiliation du contrat.

Il y a partant lieu de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui occupent les lieux loués de son chef.

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 300.- €, alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge des requérants l'entièreté des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

Etant donné qu'il s'agit d'une dette reconnue, il y a lieu d'ordonner, conformément à l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de la condamnation au paiement de la somme de 7.695.- € et de la rejeter pour le surplus.

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.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande au montant total de 7.695.- €

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **7.695.- €** avec les intérêts légaux sur la somme de 5.760.- € à partir du 22 décembre 2023 et sur la somme de 1.935.- € à partir du 20 mars 2024, chaque fois jusqu'à solde;

déclare résilié aux torts du locataire le bail portant sur un bureau sis à L-ADRESSE2.);

condamne la société à responsabilité limitée 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;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **300.- €** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

ordonne l'exécution provisoire de la condamnation au paiement de la somme de **7.695.- €** nonobstant appel et sans caution et la **rejette** pour le surplus;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais 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.