

Texte pseudonymisé

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

No. 531/24
du 13 mai 2024

Audience publique du lundi, treize mai deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre :

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-D-ADRESSE1.),

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

parties demanderesses,

représentée par Maître Marc BECKER, susdit,

et :

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

partie défenderesse,

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

Faits :

Suivant requête déposée le 7 février 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 8 mars 2024 à 09.30 heures, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 29 avril 2024.

Le représentant des parties demanderesse exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Le représentant de la partie défenderesse fut entendu en ses moyens et explications.

Le tribunal de paix de Diekirch prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique 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 le 7 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse AXLER, 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 de la somme de 6.438.- euros ttc à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux majorés de 8 points à partir de la demande en justice jusqu'à solde, voir prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts du preneur et ordonner le déguerpissement du locataire dans un délai de deux semaines à partir du prononcé du jugement à intervenir.

Elle réclame encore l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse AXLER, font exposer avoir, par contrat de bail commercial en date du 3 juillet 2017, modifié par avenant du 15 février 2022, donné en location à la société SOCIETE1.) une surface de bureau et deux emplacements extérieurs à ADRESSE2.) pour un loyer mensuel de 450.- respectivement 250.- euros, payable trimestriellement les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre de chaque année. Or la locataire resterait actuellement redevable d'un montant de 7.650.- euros hors tva, montant auquel PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse AXLER, ont déclaré augmenter leur demande. Ils précisent encore que la locataire aurait résilié le bail et renvoyé les clés mais laissé du mobilier et d'autres affaires sur place de sorte que le loyer resterait dû.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas que le loyer pour le mois de mars 2024 inclus serait dû mais les lieux auraient été restitués début avril et il n'y aurait plus rien sur place. Les allégations des parties requérantes quant à ce point sont formellement contestées. La défenderesse s'est rapportée à prudence de justice quant à la demande de résiliation. Il n'y aurait pas lieu de prononcer un déguerpissement.

Tel qu'il résulte des pièces versées en cause et de l'exposé des parties, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse AXLER, ont donné en location à la société SOCIETE1.) une surface de bureau et deux emplacements extérieurs à L-ADRESSE2.), ceci moyennant paiement d'un loyer mensuel de 250.- euros pour les deux emplacements et de 450.- euros pour la surface de bureau, payables trimestriellement les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre de chaque année.

Le contrat de bail de base du 3 juillet 2017 prévoit que le bail prend effet au 1^{er} juillet 2017 et qu'il est conclu pour une durée d'une année et tacitement reconductible d'année en année à moins que l'un des cocontractants ne le dénonce trois mois au moins avant son échéance.

Les parties s'accordent pour dire que le contrat a été résilié par le preneur. Le courrier du 21 décembre 2023, invoqué par les bailleurs, n'a pas été versé en cause de sorte que le tribunal ne saurait se prononcer sur sa régularité.

Il est constant en cause que la défenderesse a restitué les clés au début du mois d'avril 2024.

Une résiliation d'un commun accord n'est ni alléguée ni prouvée.

Force est dès lors de constater que la demande des requérants en paiement des loyers pour la surface de bureau pour le deuxième trimestre 2023 ainsi que celle des loyers pour l'ensemble des objets loués pour les troisième et quatrième trimestres pour l'année 2023 ainsi que le premier trimestre de l'année 2024 sont fondées en leur principe.

La défenderesse est par conséquent à condamner au paiement du montant de (1.350 + 2.100 + 2.100 + 2.100 =) 7.650.- euros, à majorer de la tva, avec les intérêts au taux légal à partir des demandes respectives en justice jusqu'à solde. La majoration du taux d'intérêt n'ayant pas été autrement motivée, est à rejeter.

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

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse AXLER, réclament encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge des parties requérantes alors qu'elles ont dû exposer des frais pour faire valoir leurs droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300.- euros.

La requérante demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse AXLER, de l'augmentation de leur demande en paiement d'arriérés de loyer ;

la **déclare** fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse AXLER, la somme de 7.650.- euros, à majorer de la tva, avec les intérêts légaux sur la somme de 5.550.- euros à partir du 7 février 2024 et sur la somme de 2.100.- euros à partir du 29 avril 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare résilié aux torts du preneur le bail entre parties portant sur une surface de bureau et deux emplacements extérieurs dans un immeuble dénommé « ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE2.) ;

partant, et pour autant que de besoin,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE2.), 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** les parties demanderesses 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 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse AXLER, le montant de 300.- euros 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 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.