

Texte pseudonymisé

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

**No. 656/24
du 10 juin 2024**

Audience publique du lundi, dix juin 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 l'ordonnance qui suit dans la cause

e n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 1) **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO2.),
- 2) **PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE3.), et
- 3) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

sub 1) et 3) comparant par son gérant PERSONNE2.) respectivement en personne et sub 2) comparant en personne.

FAITS :

Suivant requête déposée en date du 23 janvier 2024 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, 8 mars 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 6 mai 2024.

La représentante de la partie demanderesse, Maître Josiane EISCHEN, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Les parties défenderesses ne comparurent pas à l'audience.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture en date du 8 mai 2024 et l'affaire fut refixée à l'audience publique du lundi, 27 mai 2024 lors de laquelle elle fut utilement retenue.

Maître Josiane EISCHEN, représentante de la partie demanderesse, réexposa le sujet de l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Les parties défenderesses furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 23 janvier 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum à lui payer la somme de 7.504,82.- euros à titre d'arriérés de loyer, la somme de 2.539,99.- euros à titre d'arriérés de charges et la somme de 5.219,25.- euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La requérante a encore sollicité la résiliation du contrat de bail du 1^{er} juillet 2022 aux torts des locataires ainsi que leur condamnation à déguerpir des lieux loués dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement à intervenir. Elle a encore requis une indemnité de procédure de 750.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la condamnation pécuniaire.

A l'audience du 6 mai 2024, la requérante a déclaré porter sa demande relative aux arriérés de loyer au montant de 12.682,25.- euros. Elle a encore déclaré réduire sa demande relative aux arriérés de charges au montant de 2.321,56.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

A l'audience du 27 mai 2024, la société à responsabilité limitée (SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont expliqué qu'ils seraient en train de chercher un amateur potentiel du fonds de commerce et qu'ils auraient encore besoin d'un peu de temps. Ils ont contesté les factures relatives aux charges alors que les entretiens des conduites de bière, de la machine à café et du déminéralisateur n'auraient pas été effectués.

La SOCIETE1.) y a répliqué en relevant que les parties défenderesses auraient accumulé les arriérés depuis octobre 2022. Les frais d'entretien seraient contractuellement fixés et les factures y relatives n'auraient jamais été contestées.

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail avec clause d'approvisionnement signé le 1^{er} juillet 2022 ayant pris effet au 1^{er} octobre 2022, la SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée (SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un immeuble d'habitation et de commerce avec licence volante de cabaretage sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.600.- euros, payable au début de chaque mois.

D'après le décompte non contesté daté au 24 mai 2024, les arriérés de loyer se chiffrent actuellement au montant de 12.682,25.- euros. La demande de la société anonyme SOCIETE1.) est donc à déclarer fondée pour ledit montant.

S'agissant des charges, le tribunal constate que les réclamations émises à l'audience quant aux factures des 8 février 2023, du 31 décembre 2023 et du 1^{er} janvier 2024 sont à qualifier de tardives et que lesdites factures sont à considérer comme acceptées par application de l'article 109 du Code de commerce. Il convient de retenir que les contestations formulées par les parties défenderesses ne sont pas de nature à remettre en cause la présomption édictée par l'article 109 du Code de commerce et, partant, l'existence de la créance affirmée par la demanderesse. La prétention de la société requérante est partant fondée pour la somme de 2.321,56.- euros.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande en paiement d'une indemnité de relocation de 5.219,25.- euros, prévue conventionnellement au point XII, dernier alinéa, du contrat de bail.

Il ressort encore de l'article XIV alinéa 2 du bail que la société à responsabilité limitée (SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont engagés solidairement et indivisiblement, de sorte qu'il y a lieu de les condamner solidairement au paiement des montants retenus précédemment.

Le non-paiement des loyers aux époques convenues étant une cause justificative de la résiliation du bail, les demandes en résiliation et en déguerpissement sont également à déclarer fondées.

La société anonyme SOCIETE1.) n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer le cas échéant, elle est à débouter de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure.

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 qu'elle est à rejeter.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

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 la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande relative aux arriérés de loyer et de la réduction de sa demande relative aux arriérés de charges ;

déclare les demandes en paiement d'arriérés de loyer et de charges ainsi que d'une indemnité de relocation fondées ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) :

- la somme de 12.682,25.- euros du chef d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux sur 5.504,82.- euros à partir du jour du 23 janvier 2024 et sur le montant de 7.177,43.- euros à partir du 6 mai 2024, chaque fois jusqu'à solde ;

- la somme de 2.321,56.- euros du chef d'arriérés de charges avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 23 janvier 2024 – jusqu'à solde ;

- la somme de 5.219,25.- euros du chef d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice – 23 janvier 2024 – jusqu'à solde ;

déclare le bail résilié entre parties aux torts de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE3.), 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 ;

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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.