

N° 902/2024
du 16 juillet 2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du mardi, seize juillet 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 entre

la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, *défenderesse sur reconvention*, comparant par Maître Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la **société à responsabilité limitée SOCIETE2.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, *demanderesse par reconvention*, comparant par son gérant PERSONNE1.).

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 19 avril 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, 31 mai 2024, 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 4 juillet 2024 elle fut retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Ralph PEPIN, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le représentant de la partie défenderesse, PERSONNE1.), fut entendu en ses explications et moyens.

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 en date du 19 avril 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 64.000,- € à titre d'arriérés de loyers pour la période de janvier 2023 à avril 2024, s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties et ordonner le déguerpissement du locataire. En outre, la partie demanderesse réclame le paiement du montant de 1.500,- € au titre des frais d'avocats et du même montant à titre d'indemnité de procédure.

A l'audience publique du 4 juillet 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a d'une part déclaré augmenter sa demande du montant de 8.000,- € au titre des arriérés de loyers pour les mois de mai et de juillet 2024, d'autre part déclaré réduire sa demande du montant de 30.000,- € payé entretemps.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) demande reconventionnellement le remboursement du montant de 5.878,20 € du chef de trois paiements effectués pour le compte du bailleur.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ne conteste pas le bien-fondé de la demande reconventionnelle.

D'un autre côté, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) ne conteste pas le montant réclamé au titre des arriérés de loyers.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) est partant et par compensation à déclarer fondée pour le montant de 36.121,80 €

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

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 400,- €

En revanche, la demande en paiement des frais d'avocat est à abjurer alors que devant la Justice de paix, la comparution par mandataire n'est pas obligatoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekich, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande du montant de 8.000,- € au titre des loyers des mois de mai et de juillet 2024 ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de la réduction de sa demande du montant de 30.000,- €;

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** fondée pour le montant de 42.000,- €;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle en remboursement du montant de 5.878,20 €;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** fondée pour le montant de 5.878,20 €;

par compensation, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 36.121,80 € avec les intérêts légaux à partir du 19 avril 2024 sur le montant de 28.121,80 € et à partir du 4 juillet 2024 sur le montant de 8.000,- € chaque fois jusqu'à solde ;

ordonne l'exécution provisoire de la prédite condamnation nonobstant appel et sans caution ;

déclare le bail résilié entre parties ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à faire expulser condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) avec tous ceux qui s'y trouvent 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 SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 400,- € à titre d'indemnité de procédure ;

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée 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.