

no 545/24
du 15.05.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, quinze 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 commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée 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 gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse par opposition, *partie défenderesse originaire,*

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

la société anonyme 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse sur opposition, *partie demanderesse originaire,*

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.

=====

FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu par le tribunal de céans en date du 13 décembre 2023 sous le numéro 1447/23, dont le dispositif est conçu comme suit:

« *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 SOCIETE1.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à la société anonyme SOCIETE2.) de l'augmentation de sa demande;

déclare la demande fondée;

*partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) 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 SOCIETE1.) 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 SOCIETE2.) 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 SOCIETE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;*

*condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) 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 SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance. »

* * * * *

Suite au courrier d'opposition de Maître Daniel CRAVATTE du 21 décembre 2023, ayant pris mandat pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 24 janvier 2024 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite de cette opposition et pour débats contradictoires.

A l'audience publique du 24 janvier 2024 l'affaire fut refixée au 6 mars 2024, où elle parut utilement avec les débats qui eurent lieu comme suit:

Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour la partie demanderesse par opposition, exposa le sujet de son opposition et fut entendu en ses développements.

Maître David FICKERS, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, comparant pour la partie défenderesse sur opposition, fournit ses moyens et réponses.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture par la suite, pour permettre à Maître CRAVATTE de prendre position par rapport à la recevabilité de son opposition et l'affaire fut fixée au mercredi, 17 avril 2024 pour continuation des débats.

Elle y fut alors utilement retenue et Maître CRAVATTE, ainsi que Maître FICKERS furent entendus en leurs explications respectives.

Ensuite le tribunal reprit l'affaire en délibéré et il 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 :

Les rétroactes

Suivant contrat de bail commercial signé en date du 24 juillet 2019, la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE2.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 SOCIETE2.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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.

Par jugement du 13 décembre 2023, rendu par défaut à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), le tribunal de paix a:

- donné acte à la société anonyme SOCIETE2.) de l'augmentation de sa demande;
- déclaré la demande fondée;
- partant, condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) 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;
- déclaré résilié aux torts de la locataire le bail conclu entre parties portant sur un local de commerce sis à L-ADRESSE3.);
- condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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, a autorisé d'ores et déjà la société anonyme SOCIETE2.) 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 SOCIETE1.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;
- condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) 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 de ce jugement;
- condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par courrier déposé au greffe de la Justice de paix de Diekirch en date du 21 décembre 2023, le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a formé opposition contre le jugement du 13 décembre 2023.

Moyens et prétentions des parties

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) précise qu'elle a formé opposition à titre purement conservatoire et qu'elle ne critique pas le jugement du 13 décembre 2023. Elle expose qu'à la suite de ce jugement elle avait informé la bailleuse qu'elle restituerait les lieux loués, mais que la société bailleuse aurait refusé de reprendre les clés dont la restitution a été fixée au 31 janvier 2024 à défaut d'avoir reçu un paiement substantiel à imputer sur les arriérés de loyer.

La société anonyme SOCIETE2.) conteste la remise des clés. Elle reconnaît qu'elle a refusé de reprendre les clés étant donné qu'elle n'avait pas reçu un règlement de la part de la locataire. Elle demande acte de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges locatives échus des mois de janvier, février et mars 2024. Elle conclut partant à la condamnation de la locataire au paiement total de la somme de 19.692.- € à titre d'arriérés.

Il y a lieu de lui donner acte de sa demande additionnelle.

Motifs de la décision

Aux termes de l'article 23 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la partie défaillante pourra faire opposition, par déclaration au greffe, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 22, alinéa 3. Dans ce cas, la convocation se fera conformément aux dispositions de l'article 21 de la prédite loi.

En application de l'article 93 du Nouveau Code de procédure civile, l'opposition doit contenir les moyens du défaillant.

L'obligation pour l'opposant d'indiquer, ne fut-ce que sommairement, ses moyens dans l'acte d'opposition constitue une formalité substantielle dont l'inobservation entraîne l'irrecevabilité du recours (cf. Cass, 21 avril 1994 n° 22/94).

En l'occurrence, l'opposition de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ne contient aucune indication quant aux critiques formulées à l'égard de la demande adverse. D'ailleurs, la partie opposante a précisé à l'audience qu'elle avait fait opposition contre ledit jugement à titre conservatoire et qu'elle n'a pas de critique à formuler contre ledit jugement.

Il s'ensuit que l'opposition formée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) est à déclarer irrecevable et que le jugement du 13 décembre 2023 sortira ses pleins et entiers effets.

A l'audience publique, la société anonyme SOCIETE2.) a sollicité la condamnation de la locataire au paiement des loyers des mois de janvier, février et mars 2024 en l'absence de remise de clés.

Il y a lieu de lui donner acte de sa demande additionnelle.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) se déclare d'accord avec le paiement du loyer du mois de janvier 2024, mais s'oppose à la demande pour le surplus. Elle soutient que les locaux ont été vidés et que la remise des clés a été fixée au 31 janvier 2024, mais que la bailleuse aurait refusé de les reprendre. Elle donne à considérer que la bailleuse a une obligation de limiter son propre dommage. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) souligne qu'elle a libéré les lieux loués depuis janvier 2024 et qu'elle a informé par plusieurs courriers recommandés la partie SOCIETE2.) de ce que les clés sont à sa disposition.

L'irrecevabilité de l'opposition entraîne l'irrecevabilité de la demande additionnelle de la requérante relative à l'augmentation de sa demande en condamnation des loyers des mois de janvier, février et mars 2024.

Il s'ensuit que la demande additionnelle est irrecevable.

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 contradictoirement à l'égard de toutes les parties, sur opposition et en premier ressort,

déclare irrecevable l'opposition formée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en la pure forme;

dit que le jugement du 13 décembre 2023 est maintenu et sortira ses pleins et entiers effets;

donne acte à la société anonyme SOCIETE2.) de sa demande additionnelle en paiement des loyers et avances sur charges locatives des mois de janvier, février et mars 2024;

déclare la demande additionnelle irrecevable;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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.