

N° 607/24
du 29.05.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-neuf 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 anonyme SOCIETE1.) S.A. », 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.), commerçant, ayant demeuré à L-ADRESSE2.), et demeurant actuellement à L-ADRESSE3.), et

PERSONNE2.), commerçante, ayant demeuré à L-ADRESSE2.), et demeurant actuellement à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses,

sub 1) laissant actuellement défaut mais ayant initialement comparu en personne,

sub 2) comparant par Maître Catherine ZELTNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 21 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 et ensuite au 15 mai 2024, pour plaidoiries, ceci pour donner suite à une demande de refixation du défendeur PERSONNE1.).

En date du 15 mai 2024, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Jean-Louis UNSEN, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître Catherine ZELTNER, comparant pour la partie défenderesse PERSONNE2.), fut entendue en ses réponses, tandis que le défendeur PERSONNE1.) ne fut pas présent ou représenté.

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 accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 14 novembre 2019, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un immeuble de commerce sis à L-ADRESSE5.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.000.- € pour la période du 15 novembre 2019 au 14 avril 2020, de 2.300.- € pour la période allant du 15 avril 2020 au 14 novembre 2020 et de 2.500.- € à partir du 15 novembre 2020.

Par requête déposée le 21 décembre 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour s'entendre déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties, s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les

occupent de leur chef et de s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement des montants de 9.554,13 € à titre d'arriérés de loyer et de taxes communales et de 16.559,40 € à titre d'indemnité de relocation, correspondant à 6 mois de loyer. La société anonyme SOCIETE1.) S.A. » a encore conclu à l'allocation de la somme de 750.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.), bien que présent à l'audience du 9 février 2023, ne s'est plus présenté à l'audience du 15 mai 2024, date à laquelle l'affaire avait été reportée suite à sa demande, de sorte qu'il y a lieu par application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile de statuer par un jugement contradictoire à son encontre.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. » demande acte de l'augmentation de sa demande au montant total de 23.560,02 € à titre d'arriérés de loyer et de taxes communales rédus pendant la période allant du 1^{er} décembre 2022 jusqu'au 31 mai 2024.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE2.) expose avoir été mariée à PERSONNE1.) mais que le divorce a entretemps été prononcé entre parties. Elle explique que son ex-mari continue à exploiter seul le café sans honorer ses engagements auprès de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » et qu'elle est désarmée face à cette situation.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande est à déclarer fondée pour le montant de 23.560,02 € à titre d'arriérés de loyer et de taxes communales pour la période allant du 1^{er} décembre 2022 au 31 mai 2024.

Le non-paiement des loyers aux termes convenus constitue une cause justificative de résiliation du contrat de bail.

En l'occurrence, le montant des arriérés de loyer rédus à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » est important de sorte que la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement des locataires est à déclarer fondée.

La bailleuse sollicite en plus la condamnation des défendeurs au paiement d'une indemnité de relocation d'un montant de 16.559,40 € équivalant à six mois de loyer.

L'article 18 alinéa 2 du contrat de bail signé entre parties prévoit que « la SOCIETE1.) S.A. pourra demander la résiliation du contrat si le PRENEUR fait l'objet d'une interdiction d'exploiter un débit, s'il se rend coupable de faits contraires aux bonnes mœurs ou les tolère dans l'établissement, s'il est en retard dans ses paiements à la

SOCIETE1.) S.A., de même que s'il ne respecte pas l'un quelconque de ses engagements.

Dans ces cas, une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits à dédommagement. »

L'article 1152 du Code civil prévoit que « lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.

Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite ».

En matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue est la règle et la modification est l'exception.

En l'espèce, le tribunal, en comparant l'indemnité conventionnelle réclamée avec les éléments du préjudice réellement subi par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. », retient que l'octroi de cette clause pénale est excessif et qu'il y a lieu de la réduire à des plus justes proportions, soit à l'équivalent de trois mois de loyer.

La demande en paiement d'une indemnité de relocation est partant fondée jusqu'à concurrence de la somme de (3 x 2.759,90 =) 8.279,70 €

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de relocation de 8.279,70 €

En ce qui concerne la demande en condamnation solidaire des défendeurs, le tribunal rappelle que la solidarité conventionnelle stipulée dans le bail ne prend pas fin avec la transcription du jugement de divorce intervenue en cause le 15 avril 2024. Le codébiteur à un contrat de bail reste tenu tant que le contrat dure.

Il y a partant lieu de condamner les ex-époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la bailleuse les montants de 23.560,01 € et de 8.279,70 €

Il y a en outre lieu d'allouer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » la somme de 250.- € à titre d'indemnité de procédure, alors qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

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 PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » de l'augmentation de sa demande;

déclare la demande fondée;

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » la somme de **23.560,02 €** avec les intérêts légaux sur la somme de 9.554,13 € à partir du 21 décembre 2023 et sur la somme de 14.005,89 € à partir du 15 mai 2024, chaque fois jusqu'à solde;

déclare résilié aux torts des locataires le bail portant sur un immeuble de commerce sis à L-ADRESSE5.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE 1.)»;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués 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 société anonyme SOCIETE1.) S.A. » à faire expulser les locataires dans les formes prévues par la loi et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

déclare la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » en paiement d'une indemnité de relocation fondée jusqu'à concurrence du montant de 8.279,70 € et non fondée pour le surplus;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » la somme de **8.279,70 €** à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du 21 décembre 2023 jusqu'à solde;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. » 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement 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.