

N° 778/24  
du 26.06.2024

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique du mercredi, vingt-six 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 le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

**la société anonyme 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Marco SCHMITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

laissant défaut.

=====

## **FAITS :**

Suivant une requête déposée en date du 2 mai 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, 7 juin 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, 7 juin 2024, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Michael WOLFSTELLER, en remplacement de Maître Daniel CRAVATTE, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

La partie défenderesse ne fut pas présente ou représentée.

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 contrat de bail commercial signé en date du 27 mars 2019, la société anonyme SOCIETE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) le bureau n° 1.15 non meublé, sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé fixé à 250.- €HTVA, actuellement 333,40 €

Par requête déposée en date du 2 mai 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour obtenir paiement de la somme de 1.994,70 € à titre d'arriérés de loyer redus pour les mois de novembre 2023 à avril 2024, la résiliation du contrat de bail en raison de ce non-paiement ainsi que le déguerpissement de la locataire. Elle a, en outre, sollicité l'allocation d'une indemnité forfaitaire de relocation correspondant à trois mois de loyer, soit le montant de 854,88 € ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) ne s'est pas présentée ni fait représenter à l'audience publique du 7 juin 2024. La lettre de convocation n'a pas été remise à personne de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à l'encontre de la société défenderesse.

A l'audience publique du 7 juin 2024, la société anonyme SOCIETE1.) demande acte de l'augmentation de sa demande pour les loyers échus des mois de mai et juin 2024 de sorte que la demande s'élève au montant total de 2.661,50 €(1.994,70 €+ 666,80 €).

Au vu des pièces produites dont notamment le contrat de bail et des renseignements fournis en cause, la demande est à déclarer fondée pour le montant de 2.661,50 €TTC à titre d'arriérés de loyer pour la période allant de novembre 2023 à juin 2024 avec les intérêts applicables aux transactions commerciales en vigueur (cf. article 4 du contrat de bail, « tout retard dans le paiement du loyer donnera lieu, de plein droit et sans mise en demeure préalable à un intérêt de retard calculé au taux de l'intérêt légal applicable aux transactions commerciales en vigueur à la date du retard de paiement, tout mois entamé considéré dans son entièreté »).

Le non-paiement des loyers au terme convenu constitue une cause justificative de résiliation du contrat de bail.

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

La bailleresse conclut encore à l'allocation de la somme de 854,88 €HTVA à titre d'indemnité forfaitaire équivalent à trois mois de loyer.

L'article 5 in fine du contrat de bail dispose que « si le contrat venait à être rompu par la faute du locataire, celui-ci doit au bailleur, en plus des loyers venus à échéance et non encore acquittés, une indemnité irréductible et forfaitaire de trois (3) mois de loyer sauf au bailleur à démontrer qu'il a effectivement subi un préjudice plus important. ».

La demande en paiement d'une indemnité forfaitaire de relocation est dès lors fondée pour le montant de 854,88 €

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 par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme;

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

**déclare** la demande fondée;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de **2.661,50 €** avec les intérêts de retard s'appliquant aux transactions commerciales tels que prévus par les articles 1 et 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts, à partir de chaque échéance jusqu'à solde;

**déclare résilié** aux torts de la locataire le bail conclu entre parties portant sur un bureau sis à L-ADRESSE1.);

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) 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,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) à faire expulser la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) 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 simplifiée SOCIETE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de **854,88 €** à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du 2 mai 2024 jusqu'à solde;

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

**condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) 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.