

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, cinq 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 entre

la **société anonyme SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

1. la **société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro n° B NUMERO2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,
2. **PERSONNE1.**), commerçant, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),
3. **PERSONNE2.**), commerçante, née le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses, comparant par Maître Yves TUMBA MWANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 26 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, 15 mars 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 15 mars 2024 l'affaire fut refixée au mercredi, 22 mai 2024 où elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

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

Le mandataire des parties défenderesses, Maître Yves TUMBA MWANA, fut entendu en ses explications et moyens.

Sur ce le tribunal a pris l'affaire en délibéré et rendu 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 26 janvier 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 20.963,13 € à titre d'arriérés de loyers pour la période d'octobre 2023 à janvier 2024, le montant de 1.752,- € à titre d'arriérés de frais et le montant de 5.002,- € au titre de la garantie locative, s'y entendre déclarer le bail résilié et ordonner le déguerpissement des locataires. En outre, la partie demanderesse réclame le paiement du montant de 14.269,05 € à titre d'indemnité de relocation et l'allocation d'une indemnité de procédure de 750,- €

A l'audience publique du 22 mai 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a déclaré augmenter sa demande au titre des arriérés de loyers au montant de 30.788,53 € au titre des arriérés de loyers jusqu'au mois de mai 2024 inclus. La partie demanderesse a encore déclaré réduire sa demande au titre des arriérés de frais au montant de 1.636,- € et au titre de la garantie locative au montant de 2.002,- €

Il y a lieu de lui en donner acte.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 30.788,53 € au titre des arriérés de loyers et le montant de 1.636,- € au titre des arriérés de charges, les parties défenderesses ne contestant par ailleurs pas lesdits montants.

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

La demande en paiement du solde de la garantie locative est cependant à abjurer alors que le Tribunal prononcera la résiliation du bail.

En revanche il y a encore lieu de condamner les parties défenderesses au paiement d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers, ceci conformément à l'article 12 du contrat de bail.

En effet, le bail est actuellement toujours en cours alors qu'aucune des parties ne l'a dénoncé avant le 1^{er} novembre 2023 et il est résilié pour faute dans le chef des locataires.

La partie demanderesse n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au titre des arriérés de loyers au montant de 30.788,53 € jusqu'au mois de mai 2024 inclus ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de la réduction de sa demande au montant de 1.636,- € au titre des frais et au montant de 2.002,- € au titre de la garantie locative ;

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 30.788,53 € à titre d'arriérés de loyers jusqu'au mois de mai 2024 inclus, avec les intérêts légaux à partir du 26 janvier 2024 sur le montant de 20.963,13 € et à partir du 22 mai 2024 sur le montant de 9.825,40 € chaque fois jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 1.636,- € à titre d'arriérés de frais, avec les intérêts légaux à partir du 26 janvier 2024 jusqu'à solde ;

déclare le bail résilié entre parties ;

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE5.) 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 légales et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 14.269,05 € à titre d'indemnité de relocation avec les intérêts légaux à partir du 26 janvier 2024 jusqu'à solde ;

déclare la demande en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne les parties défenderesses solidairement 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 Alain GODART, 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.