

N° 730 / 2024
du 19 juin 2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix-neuf 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 de droit belge SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.), n° d'entreprise NUMERO1.), représentée par son administrateur actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

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 NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par PERSONNE1.).

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 16 février 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, 19 avril 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 19 avril 2024, l'affaire fut refixée au mercredi, 5 juin 2024 où elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

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

Monsieur PERSONNE1.), représentant la partie défenderesse, fut entendu en ses moyens de défense.

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

le jugement qui suit:

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 16 février 2024, la société de droit belge SOCIETE1.) S.A. a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 4.785,82 € à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la période de juin 2023 à février 2024, s'y entendre déclarer le bail résilié et ordonner le déguerpissement du locataire. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- €

A l'audience publique du 5 juin 2024, la société de droit belge SOCIETE1.) S.A. a déclaré réclamer actuellement le paiement du montant de 4.438,18 € au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de juin 2024 inclus.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Il est constant en cause que les parties à l'instance ont conclu en date du 10 mai 2023 un contrat de bail commercial relatif à un local commercial à L-ADRESSE2.), ceci à partir du 1^{er} juin 2023 et pour un loyer mensuel indexé de 792,- € HTVA et des avances mensuelles sur charges de 350,- € HTVA.

La partie demanderesse expose que le locataire serait en défaut de payer régulièrement le loyer et les avances sur charges convenus. Elle demande partant la condamnation au paiement des arriérés redus, la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire.

La partie défenderesse s'oppose à la demande.

Tout d'abord, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) estime qu'elle ne serait pas redevable des loyers jusqu'au mois de janvier 2024 alors qu'elle aurait dû effectuer des travaux dans le local de commerce pris en location.

Cependant selon le contrat de bail signé entre parties, il a été convenu que le locataire est dispensé de payer les deux premiers loyers, soit les mois de juin et de juillet 2023, ceci pour lui permettre d'effectuer des travaux d'aménagement dans le local de commerce. Le locataire a encore déclaré dans ledit bail bien connaître et avoir visité les lieux loués. Il ne saurait partant soutenir maintenant qu'il n'était pas au courant des travaux à prévoir et par ailleurs il n'a pas établi avoir averti le propriétaire de problèmes à ce sujet.

Il résulte encore des pièces versées par la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) qu'au mois de janvier 2024, un paiement échelonné des arriérés a été proposé au locataire dont ce dernier a fait état à l'audience. Or force est de constater que cette proposition n'a été que partiellement respectée.

Ainsi, au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande en paiement des arriérés de loyers pour la période de juin 2023 à juin 2024 est à déclarer fondée pour le montant total réclamé de 4.438,18 €

Il y a lieu d'allouer les intérêts à 10 % par an à partir de la demande en justice, conformément à l'article 8 des conditions générales du bail.

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.

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 abjurer.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution 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 de droit belge SOCIETE1.) S.A. qu'elle réclame actuellement le paiement du montant de 4.438,18 € au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de juin 2024 inclus;

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) à payer à la société de droit belge SOCIETE1.) S.A., par quittances ou deniers, le montant de 4.438,18 € avec les intérêts conventionnels à 10 % à partir du 16 février 2024 sur le montant de 2.584,90 € et à partir du 5 juin 2024 sur le montant de 1.853,28 € chaque fois jusqu'à solde ;

déclare le bail résilié entre parties aux torts de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) ;

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée 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 partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse 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 ;

déclare la demande de la société de droit belge SOCIETE1.) S.A. en paiement d'une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution 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 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.