

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, quatre juillet 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

PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.), agissant en tant qu'héritier de feu Madame **PERSONNE2.**), décédée le DATE1.), ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

1. **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2. **PERSONNE3.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses, comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

3. **PERSONNE4.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse, comparant par Maître Deborah SOARES SACRAS, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 21 mars 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, 10 mai 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 10 mai 2024, l'affaire fut renvoyée au mercredi, 19 juin 2024 où elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marc WALCH, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître François GENGLER, comparant pour les parties défenderesses PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), fut entendu en ses moyens de défense.

Maître Deborah SOARES SACRAS, comparant pour la partie défenderesse PERSONNE4.), fut entendue 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

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 21 mars 2024, PERSONNE2.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 6.400,- € à titre d'arriérés de loyers pour la période de décembre 2023 à mars 2024 et le montant de 500,- € au titre de la garantie locative, s'y entendre déclarer le bail résilié entre parties et ordonner le déguerpissement des locataire. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- €

A l'audience publique du 19 juin 2024, PERSONNE1.) a déclaré reprendre l'instance introduite par PERSONNE2.), entretemps décédée, à l'encontre de

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.).

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) a lors de la même audience déclaré augmenter la demande au titre des arriérés de loyers du montant de 4.800,- € les mois d'avril à juin 2024 étant également restés impayés.

Il y a encore lieu de lui en donner acte.

La demande est à déclarer recevable à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), locataire selon le contrat de bail entre parties du 6 juillet 2023.

En revanche, il résulte dudit contrat que les parties défenderesses PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sont à considérer comme garants, mais non pas comme locataires.

Il s'ensuit que le Tribunal de Paix siégeant en matière de bail à loyer n'est pas compétent pour statuer sur la demande dirigée à leur encontre.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour le montant total de 11.200,- € au titre des arriérés de loyers pour la période de décembre 2023 à juin 2024, d'ailleurs non contesté.

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.

En revanche, la demande en paiement de la garantie locative est à abjurer au vu de la décision sur la résiliation du bail.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300,- €

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 PERSONNE1.) qu'il reprend l'instance introduite par PERSONNE2.), entretemps décédée, à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de la demande au titre des arriérés de loyers au montant de 11.200,- € pour la période de décembre 2023 à juin 2024 ;

se **déclare** incompétent ratione materiae pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ;

pour le surplus ;

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** partiellement fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 11.200,- € avec les intérêts légaux à partir du 21 mars 2024 sur le montant de 6.400,- € et à partir du 19 juin 2024 sur le montant de 4.800,- € chaque fois jusqu'à solde ;

déclare le bail résilié entre parties ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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** PERSONNE1.) à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare non fondée la demande en paiement de la garantie locative et en **déboute** ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 300,- € à titre d'indemnité de procédure ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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.