

N° 625/25
du 30.04.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, trente avril deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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 civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SÀRL-S, avec son siège social déclaré à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

ne comparant pas.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 24 janvier 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi, 5 mars 2025 à 14.30 heures, à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

La partie défenderesse n'ayant pas été touchée, l'affaire a été refixée à l'audience publique du mercredi, 2 avril 2025 à 14.30 heures, pour permettre à la partie demanderesse de procéder par voie d'huissier de justice conformément aux dispositions de l'article 157 du Nouveau Code de procédure civile.

À cette date, l'affaire a été utilement retenue et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître Joël DECKER, comparant pour la partie demanderesse, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SOCIETE1.)), a exposé le sujet de l'affaire et ses moyens.

La partie défenderesse, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SÀRL-S (ci-après la société SOCIETE2.)), n'a pas été présente ou représentée.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré et a rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 24 janvier 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la société SOCIETE1.) a demandé à voir convoquer la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir constater que la société SOCIETE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 22 avril 2021 d'un bureau dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.),
- voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) des lieux occupés,
- voir fixer l'indemnité d'occupation à 50.- euros par mois,
- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité d'occupation de 2.250.- euros pour la période du 22 avril 2021 au 22 janvier 2025, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 700.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- voir condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions, et notamment le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance.

À l'audience, Maître Joël DECKER a augmenté la demande de la société SOCIETE1.) en condamnation de la société SOCIETE2.) à titre d'indemnité d'occupation au montant de 2.400.- euros [= 2.250.- euros + (3 x 50.- euros pour les mois de février, mars et avril 2025)].

Appréciation

La demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande.

Il est constant en cause qu'en vertu d'un contrat de bail commercial signé entre parties en date du 14 mai 2020, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un bureau dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 180.- euros hors tva, respectivement de 210,60 euros tva de 17% comprise.

Il est encore constant que ledit bail a pris fin d'un commun accord des parties en date du 22 avril 2021, mais qu'en dépit de ce fait, la société SOCIETE2.) a continué à utiliser l'adresse du bureau litigieux comme siège social jusqu'à ce jour.

Il en découle que la société SOCIETE2.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre depuis le 23 avril 2021, à savoir le jour suivant la remise des clés.

La demande en déguerpissement est partant à déclarer fondée, sauf à accorder à cette fin à la société SOCIETE2.) un délai d'un mois.

Par rapport à la demande en obtention d'une indemnité d'occupation, il échet de relever que l'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant pour le bailleur du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux.

L'indemnité due du chef d'une occupation précaire ou sans droit ni titre trouve son fondement dans l'enrichissement sans cause, l'occupant s'enrichit par la jouissance des lieux, au détriment du propriétaire corrélativement appauvri.

L'indemnité d'occupation est fixée par le tribunal, aussi bien en ce qui concerne son montant que ses modalités (cf. TAL, 8 juin 2022, n° 2022TALCH14/00098 du rôle, et références y citées).

En l'espèce, tel que retenu ci-avant, il n'est pas contesté que la société SOCIETE2.) n'a, jusqu'à présent, pas transféré son siège social à une adresse autre que celle de son ancien bureau à L-ADRESSE1.).

Cependant, force est de constater qu'il n'est pas rapporté que la société SOCIETE1.) ait mis en demeure la société SOCIETE2.) de procéder enfin au transfert de son siège social.

S'y ajoute que la société SOCIETE1.) n'a pas établi, ni même allégué qu'elle n'ait pas été en mesure de relouer ledit bureau en raison du défaut de ce transfert, ni qu'elle ait subi un quelconque autre préjudice de ce chef.

La demande en obtention d'une indemnité d'occupation est partant à déclarer non fondée.

En revanche, la demande de la société SOCIETE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 250.- euros.

Partant, il convient de condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 250.- euros.

Il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

La société SOCIETE2.) n'ayant pas été touchée à personne, il échet de statuer par défaut à son égard.

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.) SÀRL-S et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

constate que la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SÀRL-S est à considérer comme occupant sans droit ni titre d'un bureau dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), depuis le 23 avril 2021,

déclare la demande en déguerpissement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SÀRL-S à déguerpier des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par eux de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à faire expulser la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SÀRL-S et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SÀRL-S, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité d'occupation,

déclare la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 250.- euros,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SÀRL-S à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI une indemnité de procédure de **250.- euros**,

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

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SÀRL-S aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, 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.