

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 ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

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

e t :

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SÀRL-S, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses,

laissant défaut.

=====

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.

Les parties défenderesses n'ayant pas été touchées, 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.

Les parties défenderesses, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SÀRL-S (ci-après la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.)), n'ont pas été présentes, ni représentées.

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.) et la société SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail commercial des parties du 8 mars 2022,
- voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) des lieux loués,
- voir condamner la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement du montant de 1.228,50 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges de la moitié du mois

d'octobre 2024 et de la totalité des mois de novembre 2024 à janvier 2025, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 351.- euros par mois,
- voir condamner la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, 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.) et la société SOCIETE3.) 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.) et la société SOCIETE3.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 2.281,50 euros, les loyers et avances sur charges des mois de février, mars et avril 2025 (= 3 x 351.- euros) étant également demeurés impayés.

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 8 mars 2022, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) un bureau dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 250.- euros et d'une avance sur charges de 50.- euros, partant, d'un montant global mensuel de 351.- euros (tva de 17% comprise).

D'après l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu de deux obligations principales, dont la deuxième consiste dans le paiement du prix du bail aux termes convenus.

Il en découle que le loyer doit être payé à la date convenue et qu'un paiement tardif constitue une faute dans le chef du locataire. Ainsi, le bailleur ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Le simple retard dans le paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du bail dès lors que ce retard est d'une certaine importance et que les circonstances ne révèlent pas une acceptation tacite par le bailleur du report de la date de paiement (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 102, n° 122 ; TAL, 1^{er} mars 2016, n° 168/951).

En l'espèce, il n'est pas contesté que la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) sont restées en défaut de régler les loyers et avances sur charges réclamés à leur encontre.

Il convient partant de constater que la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) ont manqué gravement à leurs obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE3.) justifie la résiliation du bail commercial des parties du 8 mars 2022 à leurs torts exclusifs et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder à cette fin un délai d'un mois à partir de la notification du présent jugement.

En plus, il convient de déclarer fondée la demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 2.281,50 euros et partant, de condamner la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) solidairement à lui payer ledit montant, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Pour autant que de besoin, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 351.- euros par mois.

Par ailleurs, 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.) et la société SOCIETE3.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 250.- euros.

En revanche, 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.) et la société SOCIETE2.) n'ayant pas été touchées à personne, il échet de statuer par défaut à leur 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 SOCIETE2.) SÀRL et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SÀRL-S et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de l'augmentation de sa demande,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 2.281,50 euros,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SÀRL-S solidairement à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le montant de **2.281,50 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 24 janvier 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement fondée,

partant, **déclare** résilié aux torts de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SÀRL-S le contrat de bail des parties du 8 mars 2022 portant sur un bureau dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.),

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SÀRL-S à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur 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 SOCIETE2.) SÀRL et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SÀRL-S et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SÀRL-S, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

fixe, pour autant que de besoin, le montant de l'indemnité d'occupation à 351.- euros par mois,

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 SOCIETE2.) SÀRL et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SÀRL-S solidairement 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 SOCIETE2.) SÀRL et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) 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.