

No. 765/25
du 23 mai 2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du vendredi, vingt-trois mai deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse,

représentée par Monsieur PERSONNE1.), muni d'une procuration spéciale écrite,

e t :

PERSONNE2.), né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

F A I T S :

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 14 février 2025, la partie demanderesse fit citer la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du vendredi, 25 avril 2025, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience.

Le représentant de la partie demanderesse donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La partie défenderesse fut entendue en ses moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit:

Par exploit d'huissier du 14 février 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer, sous déduction de la caution, le montant de 1.149,17 €, valeur au 11 février 2025, à titre d'arriérés de loyers et d'intérêts conventionnels ainsi que le montant de 100,- € à titre d'indemnité de procédure.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi et par ailleurs non critiquée à cet égard, est recevable.

Il est constant en cause que par contrat signé entre parties en date du 16 janvier 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE2.) partie d'un hall agricole, désigné par NUMERO1.) à ADRESSE3.), d'une surface de 125 mètres carrés. Le bail a pris cours le 1^{er} mars 2023 et était conclu pour une année, tacitement reconductible d'année en année. Le loyer était fixé à 650,- € par mois, frais d'électricité pour éclairage de 30,- € par mois y non compris. Le contrat prévoyait encore l'indexation du loyer ainsi que le paiement d'intérêts de retard de 1% par mois.

Par courrier du 22 mai 2023, PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail entre parties avec effet au 1^{er} septembre 2023.

La résiliation du contrat de bail n'a pas été acceptée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en considération du fait que le bail a été conclu pour une durée déterminée d'une année. Le bailleur a encore retourné au locataire la clé de l'objet loué que ce dernier lui avait envoyé pour le 1^{er} septembre 2023. Le locataire a à son tour refusé de reprendre la clé de l'objet du bail et a fait état, en date du 5 septembre 2023, de défauts dont serait entaché l'immeuble.

Finalement, le bailleur a consenti à une résiliation pour le 29 septembre 2023.

Sous déduction de la caution payée en début de bail (le montant de 1.950,- €), le bailleur réclame le paiement du montant de 2.875,54 € au titre des loyers indexés des mois de juin à septembre 2023 avec les intérêts conventionnels de 1 % par mois, soit le solde de 925,54 € et les intérêts conventionnels.

PERSONNE2.) a déclaré à l'audience ne pas réclamer la restitution de la caution (soit trois loyers sans indexation), mais s'oppose au paiement du solde réclamé par 1.149,17 €, valeur au 11 février 2025.

Il y a ainsi lieu de retenir que PERSONNE2.) ne conteste pas redevoir les loyers des mois de juin à août 2023, du moins en ce qui concerne le loyer de base convenu (650,- € par mois). Par ailleurs, cette période correspond à la résiliation du bail qu'il a effectué par le courrier précité du 22 mai 2023 avec effet au 1^{er} septembre 2023.

Le litige entre parties se limite ainsi au loyer du mois de septembre 2023 outre les intérêts conventionnels et l'indexation.

Le Tribunal retient à ce sujet que le loyer du mois de septembre 2023 est réduit par le locataire. En effet, le contrat de bail prévoyait en principe une durée fixe d'une année, soit jusqu'au 29 février 2024. Le locataire a résilié avant terme le bail avec un préavis de trois mois et a eu la jouissance des lieux pendant ce délai de préavis. Il n'a pas dénoncé de défauts affectant l'objet pris en location lors de la résiliation du bail, mais a attendu pour ce faire jusqu'au 5 septembre 2023, partant à un moment où il avait déjà quitté les lieux. Ainsi le bailleur n'a plus eu la possibilité de remédier à un éventuel défaut. S'y ajoute que la réalité des défauts invoqués ne résulte pas à suffisance de droit des éléments du dossier. Le fait de réclamer dans ces circonstances encore un mois de loyer après la date de fin du bail fixée par le locataire ne constitue pas un abus de droit.

La demande en paiement du loyer du mois de septembre 2023 est partant à déclarer fondée, de même que l'indexation des loyers de juin à août 2023 ainsi que les intérêts conventionnels à partir des échéances respectives.

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 100,- €.

Le présent jugement n'étant pas susceptible d'un recours à effet suspensif, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 1.149,17 €, valeur au 11 février 2025, avec les intérêts conventionnels à 1 % par mois sur le montant de 925,54 € à partir du 12 février 2025 jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 100,- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Gilles GARSON, 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.