

N° 790/25
du 28.05.2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, vingt-huit mai 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 anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
partie demanderesse,

comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE1.), commerçante, et
PERSONNE2.), commerçant, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),
parties défenderesses,

laissant actuellement défaut, mais ayant auparavant comparu par PERSONNE1.).

=====

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 2 août 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de

Diekirch à l'audience publique de vacation du mardi, 3 septembre 2024 à 09.00 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle n° 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire a été retenue à l'audience de vacation du mardi, 3 septembre 2024 à 09.00 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître Josiane EISCHEN, représentant la partie demanderesse, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendue en ses moyens et revendications.

PERSONNE1.) comparant en personne et dont les paroles ont été traduites par sa fille, a été entendue en ses explications et moyens de défense.

PERSONNE2.) n'a pas été présent, ni valablement représenté.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré dont il a ordonné la rupture par la suite, pour permettre au greffe de reconvoquer le défendeur PERSONNE2.) en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile et l'affaire a été fixée à l'audience publique du mercredi, 2 octobre 2025 à 15.00 heures, pour continuation des débats où Maître EISCHEN a informé le tribunal que tous les loyers, à l'exception d'un seul, avaient été payés et elle a demandé la remise de l'affaire qui est alors passée à l'audience publique du mercredi, 13 novembre 2024 à 14.30 heures pour contrôle. PERSONNE1.) a comparu seule à cette audience.

Après plusieurs remises successives, l'affaire a finalement été retenue utilement à l'audience publique du mercredi, 14 mai 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître EISCHEN a de nouveau été entendue en ses développements.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas été présents, ni représentés.

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

JUGEMENT

qui suit :

Par requête déposée le 2 août 2024 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la société SOCIETE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de bail commercial du 21 septembre 2023 aux torts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum* au paiement du montant de 12.011,60 euros à titre d'arriérés de loyers, du montant de 1.520,48 euros à titre d'arriérés de charges et du montant de 9.642,48 euros à titre d'indemnité de relocation, soit au montant total de 23.174,56 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum* au paiement d'une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- se voir réserver tous autres moyens, droits, dus et actions.

À l'audience, Maître Josiane EISCHEN a réduit la demande de la société SOCIETE1.) en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers au montant de 10.231,20 euros et celle du chef des arriérés de charges au montant de 604.- euros et a, quant au surplus, réitéré la demande de la société SOCIETE1.) telle que formulée dans la requête.

Appréciation

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

Il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE1.) de la diminution de sa demande.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail du 21 septembre 2023, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.), et suivant un avenant du 24 octobre 2023 également à PERSONNE2.), la « SOCIETE2.) », à savoir un immeuble d'habitation et de commerce, avec privilège de cabaretage y attaché, sis à L-ADRESSE3.).

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 ressort des renseignements fournis et pièces versées que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) redoivent du chef d'arriérés de loyers le montant de 10.231,20 euros et du chef des arriérés de charges le montant de 604.- euros.

Il convient partant de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont manqué gravement à leurs obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) justifie la résiliation du bail du 21 septembre 2023 à leurs torts exclusifs et leur condamnation au déguerpissement, sauf à leur accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

En plus, il convient de déclarer fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers et d'arriérés de charges et dès lors de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) les montants de 10.231,20 euros et 604.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En sus, il y a lieu de déclarer fondée la demande en paiement d'une indemnité de relocation et partant de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 9.642,48 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par ailleurs, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros, dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits en justice.

En revanche, il n'y a cependant pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions prévues par l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

PERSONNE1.) ayant initialement comparu et PERSONNE2.) ayant été reconvoqué sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, il échet de statuer contradictoirement à leur égard.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de la réduction de sa demande,

déclare la demande fondée,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA les montants de **10.231,20 euros** et **604.- euros** à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts légaux à partir du 2 août 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare résilié aux torts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le contrat de bail du 21 septembre 2023 portant sur la « SOCIETE2.) », à savoir un immeuble d'habitation et de commerce sis à L-ADRESSE3.),

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef dans un délai de deux 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 anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de leur chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de **9.642,48 euros** à titre d'indemnité de

relocation, avec les intérêts légaux à partir du 2 août 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de **500.- euros**,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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