

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, neuf juillet 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 :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître José LOPES GONÇALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.) (dit « **PERSONNE2.)**, agent d'assurances, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant en personne.

=====

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 28 février 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées par lettre du greffier du même jour à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du mercredi,

2 avril 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.

Après une remise en vue de permettre au mandataire de PERSONNE1.) de procéder par voie d'huissier à l'égard de PERSONNE2.), l'affaire a été retenue à l'audience publique du mercredi, 14 mai 2025 à 15.00 heures, et les débats se sont déroulés comme suit :

Maître José LOPES GONÇALVES, comparant pour la partie demanderesse PERSONNE1.), a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Le défendeur PERSONNE2.), personnellement présent, a été entendu en ses explications et moyens de défense.

Ensuite, le tribunal a pris l'affaire en délibéré dont il a ordonné la rupture par la suite, aux fins de permettre à Maître José LOPES GONÇALVES de verser le contrat de bail des parties et de prendre position par rapport aux virements exécutés par PERSONNE2.).

L'affaire a de nouveau été plaidée à l'audience publique du mercredi, 25 juin 2025 à 15.00 heures, et Maître José LOPES GONÇALVES et PERSONNE2.) ont été entendus en leurs explications respectives.

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

JUGEMENT

qui suit :

Suivant requête déposée le 28 février 2025 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, PERSONNE1.) a demandé à voir convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir déclarer résilié le contrat de bail des parties,
- voir condamner PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 3.750.- euros à titre d'arriérés de loyers de mois de juin 2024, janvier et février 2025,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- 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 droits, dus, moyens et actions.

À la première audience, Maître José LOPES GONÇALVES a augmenté la demande de PERSONNE1.) au montant de 5.000.- euros, le loyer du mois de mars 2025 étant également demeuré impayé et a également requis la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de 200,51 euros du chef de frais de signification d'huissier.

Le 25 juin 2025, Maître José LOPES GONÇALVES a versé une partie du contrat de bail des parties et a précisé que malgré les différents paiements exécutés par PERSONNE2.) depuis le dépôt de la requête de PERSONNE1.), trois mois de loyers demeureraient toujours dus.

PERSONNE2.), quant à lui, a admis que le paiement de différents loyers resterait dû, mais a expliqué qu'il ferait de son mieux pour apurer la dette au courant des trois mois qui suivent.

Appréciation

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 29 décembre 2019, PERSONNE1.) a donné en location à de PERSONNE2.) en vue de l'exploitation d'un bureau d'assurances, un local commercial sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer de 1.250.- euros le premier jour de chaque mois.

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).

Selon le dernier état des plaidoiries, Maître José LOPES GONÇALVES réclame toujours le paiement des loyers de trois mois de loyers, mais a indiqué ne pas savoir

indiquer de quels mois il s'agit au vu de paiements tardifs et irréguliers de la part de PERSONNE2.).

Il résulte des pièces (dont celles relatives aux paiements effectués par PERSONNE2.) en cours de délibéré) et renseignements fournis en cause, qu'à l'heure actuelle, seul le loyer du mois de juin 2024 est encore dû.

Cependant, il échet de constater que les loyers des mois de janvier et février 2025 n'ont été réglés qu'avec un retard de plusieurs mois, et que le loyer du mois de mai 2025 n'a été payé que fin juin, et celui du mois de juin 2025 que début juillet.

Il convient partant de constater que PERSONNE2.) a manqué gravement à ses obligations découlant de l'article 1728 du Code civil.

Le manquement grave de PERSONNE2.) justifie la résiliation du bail des parties du 29 décembre 2019 à ses torts exclusifs et sa condamnation au déguerpissement, sauf à lui accorder à cette fin un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement.

Par ailleurs, il convient de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers à hauteur de 1.250.- euros et partant de condamner PERSONNE2.) au paiement dudit montant, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il convient d'assortir cette condamnation de l'exécution provisoire en application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile.

En outre, il échet de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de signification d'huissier à hauteur de 200,51 euros.

En revanche, la condition d'iniquité n'étant pas établie, il échet de débouter PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

P A R C E S M O T I F S

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

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers fondée à hauteur de 1.250.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de **1.250.- euros**, avec les intérêts légaux à partir du 28 février 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

assortit cette condamnation de l'exécution provisoire,

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

partant, **déclare résilié** aux torts de PERSONNE2.) le contrat de bail des parties du 29 décembre 2019 portant sur un local commercial sis à L-ADRESSE1.),

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement,

sinon et faute par lui de ce faire dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) et tous ceux qui occupent les lieux de son chef par la force publique et dans la forme légale, le tout aux frais de PERSONNE2.), ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 de Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de signification d'huissier à hauteur de **200,51 euros**.

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.