

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 10 juillet 2025

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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, *défenderesse sur reconvention*, comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

et

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, *demanderesse par reconvention*, comparant par Maître Julien VIERTEL, en remplacement de Maître Elisabeth MACHADO, les deux avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 12 mars 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 jeudi, 3 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.

L'affaire a été utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 12 juin 2025 à 14.30 heures, et les débats ont eu lieu comme suit :

Maître François GENGLER, mandataire de la partie demanderesse, a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Julien VIERTEL, mandataire de la partie défenderesse, a été entendu en ses explications et moyens de défense.

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 12 mars 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 prononcer la résiliation du contrat de bail des parties du 1^{er} novembre 2023,
- voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.) des lieux loués,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 5.200.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de relocation de six mois, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- se voir réserver tous autres droits, dus, moyens et actions,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- 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,
- voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'audience, Maître François GENGLER a augmenté la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) du chef d'arriérés de loyers et d'avances sur charges au montant de 9.100.- euros [= 5.200.- euros + (3 x 1.300.- euros)] les loyers des mois d'avril, mai et juin 2025 étant également demeurés impayés.

Maître Julien VIERTEL quant à lui, a donné à considérer qu'en application de l'article 3 du contrat des parties, le bail serait à considérer comme résilié après non-paiement de deux mois de loyers, sinon à partir du jour des plaidoiries.

Par ailleurs, Maître Julien VIERTEL a demandé à voir condamner PERSONNE1.) à titre reconventionnel au remboursement de la garantie locative de 3.000.- euros et à produire un décompte de charges définitif sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard.

En outre, Maître Julien VIERTEL a invoqué qu'aucune avance sur charges ne serait due alors qu'il n'y aurait pas eu de frais.

Appréciation

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

En sus, il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande.

Il est constant en cause, qu'en vertu d'un contrat de bail signé entre parties en date du 1^{er} novembre 2023, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) deux locaux de commerce et une cave, situés dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 1.000.- euros et d'une avance sur charges de 300.- 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).

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE2.) n'a pas réglé les loyers ni les avances sur charges des mois de décembre 2024 à juin 2025.

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 1^{er} novembre 2023 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.

En effet, nul ne pouvant invoquer sa propre faute pour se voir décharger des obligations contractuelles lui incombant, le contrat de bail n'est, contrairement aux développements de Maître Julien VIERTEL, pas à considérer comme résilié depuis le début de l'année 2025.

En sus, il convient de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à hauteur de 9.100.- euros et partant, de condamner PERSONNE2.) à lui payer ledit montant de 9.100.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le décompte définitif des charges devra être établi par PERSONNE1.) après le départ de PERSONNE2.) des lieux loués.

Dans la mesure où il n'est pas établi que PERSONNE1.) ne s'exécutera pas, il n'y a pas lieu de prononcer d'ores et déjà une condamnation en ce sens à l'égard de ce dernier, ni de prononcer une peine d'astreinte.

En sus, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est à rejeter pour être prématurée.

De surcroît, conformément aux développements de PERSONNE1.), la demande de PERSONNE2.) en remboursement de la garantie locative est à rejeter pour être prématurée.

En revanche, la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 500.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Finalement, 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.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

déclare la demande en paiement des arriérés de loyers et d'avances sur charges fondée à hauteur de 9.100.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.200.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 mars 2025, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.900.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 juin 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 PERSONNE2.) le contrat de bail des parties du 1^{er} novembre 2023 portant sur deux locaux de commerce et une cave, situés dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.),

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 eux 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,

déclare la demande en obtention d'une indemnité de relocation irrecevable pour être prématurée,

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) irrecevable pour être prématurée,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 500.- euros,

partant, **condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.