

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du mercredi, 16 juillet 2025

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

- 1) la **société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l.** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la **société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) s.à.r.l.-s** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 3) la **société à responsabilité limitée SOCIETE4.) s.à.r.l.** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses,

sub1) et sub3) comparant par son gérant PERSONNE1.), sub2) comparant par PERSONNE1.), muni d'une procuration spéciale écrite.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 27 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du jeudi, 3 juillet 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 1, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique et les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Daniel CRAVATTE, fut entendu en ses prétentions.

Le représentant des parties défenderesses, PERSONNE1.), fut entendu en ses explications et 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 requête déposée au greffe le 27 mai 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE2.) »), la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) s.à.r.l.-s. (ci-après « la société SOCIETE3.) ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) s.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE4.) ») devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de [9 mois x 400.- =] 3.600.- euros à titre d'arriérés de loyers pour la période allant du mois d'août 2024 au mois de mai 2025, outre les intérêts.

Elle a conclu à la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties ainsi qu'au déguerpissement des locataires des lieux loués.

Elle a, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 3 juillet 2025, la société SOCIETE1.) renonce à sa demande pécuniaire dans la mesure où le montant réclamé de 3.600.- euros a entretemps été payé.

Pour le surplus, elle maintient ses demandes telles que formulées dans la requête susvisée.

La société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) s'opposent aux demandes de la société SOCIETE1.).

Motifs de la décision

Il est constant que suivant contrat de bail du 1^{er} avril 2024, ayant pris effet le même jour, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.), à la société SOCIETE3.) et à la société SOCIETE4.) un bureau dans un immeuble situé à ADRESSE1.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 400.- euros.

Le bailleur, qui met à disposition du locataire son bien immobilier, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, n° 187 ; TAL, 23 octobre 1998, n° 61513).

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

La résiliation peut être prononcée, le cas échéant, même si le locataire a apuré l'arriéré des loyers, compte tenu des antécédents et du retard systématique dans le paiement des loyers.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, Tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n° 388 bis et 388 ter a).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge qui est amené à statuer sur une demande en résiliation judiciaire d'un contrat de bail doit apprécier la situation au jour de sa décision et il doit le cas échéant, tenir compte de toutes les circonstances de la cause intervenues jusqu'au jour de sa décision.

En l'occurrence, il résulte des éléments du dossier qu'au moment de la requête, les locataires accusaient des arriérés de loyers de six mois (octobre et décembre 2024, février, mars, avril et mai 2025) et non pas neuf mois tel qu'erronément indiqué dans la requête.

Lesdits arriérés ont été payés en date du 2 juillet 2025, soit la veille de l'audience des plaidoiries.

Les locataires expliquent le retard de paiement du loyer par le fait que la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.) aient fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire. Par un malentendu, elles auraient, avant de payer leur bailleur, payé d'autres créanciers, dans la mesure où elles n'auraient pas été courant que les frais courants primeraient.

Il résulte des extraits du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, versés en cause par la société SOCIETE1.), qu'une procédure de réorganisation judiciaire a été ouverte à l'encontre de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE4.) en date du 13 novembre 2024, soit à un moment où les non-paiements de loyer ont pu être constatés pour la première fois.

Le tribunal tient toutefois à relever que même si la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.) se trouvaient en procédure de réorganisation judiciaire, cela n'aurait pas empêché la société SOCIETE3.), colocataire, de prendre en charge le paiement du loyer, ce qu'elle n'a d'ailleurs pas fait.

Le tribunal tient également à relever qu'au moment des plaidoiries, les locataires ont apuré l'intégralité des arriérés de loyers réclamés dans la requête et ont pour le surplus payé les loyers échus après le dépôt de la requête et ce avant l'audience des plaidoiries, soit les loyers pour les mois de juin et juillet 2025.

Au vu des considérations précédentes, il est certes établi que les locataires ont failli à leurs obligations en ayant accusé des arriérés de loyers, respectivement d'avoir payé le loyer en retard.

Néanmoins, eu égard aux efforts faits par les locataires d'apurer les arriérés de loyers ainsi que les loyers échus après le dépôt de la requête et ce avant l'audience des plaidoiries, et eu égard au fait qu'il n'existe actuellement aucun arriéré de loyer, le tribunal décide de ne pas accorder automatiquement à ce stade la résiliation du contrat de bail avec toutes les conséquences en découlant, de sorte qu'il convient de réserver ce volet, permettant ainsi, - le cas échéant -, à la société SOCIETE2.), à la société SOCIETE3.) et à la société SOCIETE4.) de remplir à l'avenir leurs obligations contractuelles, c'est-à-dire payer aux échéances convenues le loyer convenu et ce sans aucun retard.

Il y a lieu de réserver le surplus et les frais.

Par ces motifs :

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

reçoit la requête en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. qu'elle renonce à sa demande en paiement d'arriérés de loyers pour la période allant du mois d'août 2024 au mois de mai 2025,

avant tout autre progrès en cause :

refixe l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **jeudi, 15 janvier 2026 à 14.30 heures, salle 1,**

dit que si la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l.-s. et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) s.à.r.l. accusent deux mois de loyers impayés échus à compter du présent jugement, la partie la plus diligente est invitée à en informer le tribunal afin que l'affaire soit fixée, le cas échéant, à une audience utile plus rapprochée,

réserve le surplus et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne-Laure SEDRANI, juge de paix à Diekirch, 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.