

Texte pseudonymisé

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

**Audience publique de vacation du
lundi, vingt-huit juillet deux mille vingt-cinq**

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.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie demanderesse,

représentée par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Marwane FEKRAWI, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 24 janvier 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 lundi, 3 mars 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A cette audience, les représentants respectifs des parties s'accordèrent pour remettre l'affaire à une audience ultérieure.

L'affaire fut ensuite utilement retenue à l'audience publique du lundi, 7 juillet 2025.

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

Le représentant de la partie défenderesse fut entendu en ses explications et moyens de défense.

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 de la Justice de Paix de Diekirch le 24 janvier 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, pour la voir condamner au paiement de la somme de 6.469,90.- euros à titre d'arriérés de loyer ainsi que de la somme de 9.704,85.- euros à titre d'indemnités de relocation. Elle a encore requis la résiliation du contrat de bail ainsi que le déguerpissement de la locataire et s'est réservé le droit de formuler ultérieurement une demande en paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs éventuels. La requérante a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire.

A l'audience du 7 juillet 2025, la requérante a soutenu que la partie défenderesse aurait remis les clés à la fin du mois de mars 2025 et que les lieux auraient été remis en location à partir du 1^{er} mai 2025. Sa demande en paiement d'arriérés de loyer serait dès lors relative aux mois de décembre 2024 à mars 2025, soit $4 \times 3.234,95 = 12.939,80$.- euros, et celle relative à l'indemnité de relocation se rapporterait au mois d'avril 2025, soit 3.234,95.- euros. Elle a déclaré réclamer le loyer mensuel net, c'est-à-dire sans charges, mais augmenté de la tva à hauteur de 17%.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s'est d'abord opposée à la demande relative à l'indemnité de relocation, formellement contestée en son principe et son quantum. S'agissant des arriérés de loyer, elle a souligné que le

loyer aurait été réduit de 200.- euros par mois et qu'il faudrait en tenir compte. Elle a finalement requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par contrat de bail en date du 28 avril 2021, ayant pris effet au 1^{er} avril 2021, la SOCIETE2.) a pris en location auprès de la SOCIETE1.) une surface « restaurant » avec terrasse sise à L-ADRESSE1.), au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte, composée d'une salle restaurant, d'une cuisine, d'un local stock avec entrée indépendante d'un total de 280 m² ainsi qu'à l'extérieur un grand parking devant l'immeuble, dont 14 emplacements privatifs pour le locataire. La durée du bail a été fixée à un an, reconductible tacitement d'année en année. Il est encore stipulé que le locataire n'est libéré qu'après la remise des clés et un constat des lieux contradictoire. La dénonciation devra se faire par courrier recommandé avec respect d'un préavis de trois mois avant l'expiration du terme. Le loyer mensuel a été fixé à 2.340.- euros ttc (2.000.- euros htva) pour l'année 2021 et à 3.159.- euros ttc (2.700.- euros htva) à partir du 1^{er} janvier 2022. Par ailleurs, le loyer a été basé sur la variation de l'indice officiel des prix à la consommation en vigueur au Luxembourg et adapté automatiquement à chaque variation de 2,5 points de l'indice.

Il n'est pas contesté que le contrat de bail a été résilié par la SOCIETE2.) par courrier du 1^{er} septembre 2024. D'après les dispositions contractuelles, la résiliation prend par conséquent effet au prochain terme, soit au 31 mars 2025. Il n'a, ni été établi, ni même allégué que la résiliation ait été motivée par un non-respect d'une obligation fondamentale dans le chef de la bailleresse ou qu'il y ait eu une résiliation d'un commun accord du contrat de bail.

Il ressort du procès-verbal d'état des lieux de sortie que les clés relatives à l'objet du bail ont été restituées en date du 31 mars 2025 et que la défenderesse a donc eu la jouissance des lieux jusqu'à cette date.

Dès lors le loyer pour les mois de décembre 2024 à mars 2025 est bien dû.

En ce qui concerne le montant du loyer, le tribunal constate qu'après la vente du fonds de commerce en décembre 2021, le loyer htva a été réduit de 200.- euros, soit au montant de $2.700 - 200 = 2.500$.- euros htva à partir du 1^{er} janvier 2022. L'indice en vigueur au moment de la conclusion du contrat se chiffrait à 834,76. Il s'élevait à 855,62 au moment du changement du loyer en janvier 2022. A partir du 1^{er} septembre 2023, l'indice était de 944,43. Dès lors, à partir de cette date, le loyer htva se chiffrait à $2.500 \times 944,43 / 855,62 = 2.759,49$.- euros htva, soit 3.228,60.- euros ttc.

Par conséquent, la demande en paiement d'arriérés de loyer pour la période de décembre 2024 à mars 2025 est à déclarer fondée pour le montant de $4 \times 3.228,60 = 12.914,40$.- euros, montant au paiement duquel il convient de condamner la SOCIETE2.).

Celle-ci conteste ensuite le principe de l'indemnité de relocation pour le mois d'avril 2025.

Le locataire est en droit de résilier le contrat de bail au terme y prévu, au cas d'un bail à durée déterminée, respectivement à tout moment au cas où le contrat est à durée indéterminée. Si le locataire résilie à l'échéance du bail, la seule condition qui lui est imposée est de respecter un délai de préavis sous peine de voir qualifier la résiliation d'abusive et de se voir condamner au paiement de dommages et intérêts. Le délai de préavis à respecter est soit fixé conventionnellement entre les parties, soit il y a lieu de se référer aux usages des lieux (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 180).

Si le locataire résilie le contrat de bail unilatéralement avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résolution du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du Code civil. Les dispositions de l'article 1760 du Code civil trouvent à s'appliquer au cas où le bailleur opte pour la demande en indemnisation puisqu'elles tendent à réparer le préjudice subi par le bailleur du fait du départ prématuré du locataire (cf. Marianne Harles, op. préc., n° 181).

En l'occurrence, la bailleuse a choisi de réclamer le paiement des loyers jusqu'au terme du contrat de bail.

Dès lors, sa demande en allocation d'une indemnité de relocation est à déclarer non fondée.

Il est toutefois inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 300.- euros.

Eu égard à l'issue du litige, la SOCIETE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à la demande de la requérante, il y a lieu de lui donner acte qu'elle se réserve le droit de réclamer ultérieurement des arriérés de charges locatives et des dommages et intérêts pour dégâts locatifs éventuels.

La requérante sollicite finalement l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) du changement de la ventilation des montants réclamés à titre d'arriérés de loyer et d'indemnité de relocation ;

déclare partiellement fondée la demande relative aux arriérés de loyer ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 12.914,40.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 6.457,20.- euros à partir du 24 janvier 2025 et sur le montant de 6.457,20.- euros à partir du 7 juillet 2025, chaque fois jusqu'à solde ;

déclare non fondée la demande en paiement d'une indemnité de relocation, partant en **déboute** ;

constate que les demandes en résiliation et en déguerpissement sont devenues sans objet ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) qu'elle se réserve le droit de formuler ultérieurement une demande en paiement d'arriérés de charges locatives ainsi que de dommages et intérêts pour dégâts locatifs éventuels ;

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique de vacation 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.