

**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 17 mars 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 mercredi, 14 mai 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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 17 mars 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 2.645,94.- euros à titre d'arriérés de loyer sinon d'indemnités d'occupation. 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 n'aurait pas respecté le terme du 31 décembre 2024 prévu dans le contrat de bail et qu'elle aurait remis les clés le 2 octobre 2024. Dès lors la locataire resterait redevable des loyers pour les mois d'octobre à décembre 2024, sinon de trois mois d'indemnité de relocation. 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 formellement opposée à la demande relative à l'indemnité de relocation alors que la résiliation aurait été faite conformément au contrat de bail. Elle a encore invoqué le libellé obscur de la demande. Elle encore contesté la demande en son principe et son quantum. Elle a finalement requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Aux termes de sa requête, la SOCIETE1.) réclame un montant de 2.645,94.- euros à titre d'arriérés de loyer sinon d'indemnités d'occupation pour les mois d'octobre à décembre 2024. Le fait qu'elle fait également état d'une indemnité de relocation sans demander de condamnation séparée à cet égard, ne porte pas à conséquence et n'est pas de nature à porter atteinte aux droits de la défense de la locataire de sorte qu'il y a lieu de rejeter le moyen relatif au libellé obscur.

Par contrat de bail en date du 6 janvier 2023, ayant pris effet au 1^{er} janvier 2023, la SOCIETE2.) a pris en location auprès de la SOCIETE1.) un bureau, lot 045, d'une surface de 41,29m², sis à L-ADRESSE1.), au 1^{er} étage d'un immeuble mixte ainsi qu'à l'extérieur deux parkings. 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 812.- euros ttc (700.- euros htva). 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 30 juin 2024 avec effet au 30 septembre 2024. Toutefois, d'après les dispositions contractuelles, la résiliation ne peut prendre effet qu'au prochain terme, soit au 31 décembre 2024. Il n'est pas établi que la résiliation a été justifiée 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.

Etant donné que la résiliation du bail ne peut valablement prendre effet qu'au 31 décembre 2024, le loyer pour les mois d'octobre à décembre 2024 est bien dû.

En ce qui concerne le montant du loyer, le tribunal constate qu'au début du bail, le loyer htva était de 700.- euros. L'indice en vigueur au moment de la conclusion du contrat se chiffrait à 877,01. 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 $700 \times 944,43 / 877,01 = 753,81$.- euros htva, soit 881,96.- euros ttc.

Par conséquent, la demande en paiement d'arriérés de loyer pour la période d'octobre à décembre 2024 est à déclarer fondée pour le montant de $3 \times 881,96 = 2.645,88$.- euros, montant au paiement duquel il convient de condamner la SOCIETE2.).

Il est encore 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 ;

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 2.645,88.- euros avec les intérêts légaux à partir du 17 mars 2025 jusqu'à solde ;

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.