

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, huit octobre deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, 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 numéro NUMERO1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Clara DANDEL, avocat, en remplacement de Maître Bart VERMAAT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant pour la société à responsabilité limitée JBV & PARTNERS, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 9, rue Large, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211295, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg,

et

1. la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE2.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),
2. **PERSONNE1.)**, directrice commerciale, et
3. **PERSONNE2.)**, cuisinier, les deux demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses, comparant par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 5 août 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, 24 septembre 2025 à 14.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 24 septembre 2025, l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Clara DANNEL, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant pour les parties défenderesses, furent entendus en leurs moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il 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 en date du 5 août 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour s'y entendre condamner à payer le montant de 13.776,10 € à titre d'arriérés de loyers. En outre, la partie demanderesse réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250,- €.

La demande est recevable en la pure forme.

Il est constant en cause que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en tant que propriétaire ainsi que la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) en tant que locataire étaient liées par deux contrats de bail, l'un portant sur un restaurant à ADRESSE4.), l'autre sur deux appartements à la même adresse.

Les parties ont mis fin aux dits contrats d'un commun accord, ceci selon convention du 19 avril 2025 avec effet au 14 mai 2025.

Dans cette convention, il a été retenu que le locataire la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) serait encore redevable du montant de 22.776,10 € à titre d'arriérés de loyers.

Entretemps, des acomptes ont été payés sur la dette de sorte qu'un solde de 13.776,10 € est réclamé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en tant que gérant respectivement associés de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.), se sont portés caution solidaire de la dette de la société, mais n'ont pas la qualité de locataire.

La question de savoir si le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître d'une action contre un garant ou une caution est une question touchant l'ordre public sur la saisine des juridictions et doit être soulevée d'office par le tribunal.

L'article 3. 3° du Nouveau Code de procédure civile attribue compétence exclusive au juge de paix pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant d'une compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Il est de jurisprudence constante que le juge de paix est incompetent pour connaître sur base de l'article 3. 3° du Nouveau Code de procédure civile d'une action en paiement dirigée par le bailleur contre la caution du locataire.

Il s'ensuit que la juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est incompetent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) ne conteste pas redevoir le montant actuellement réclamé par son ancien bailleur, fait cependant état de difficultés financières.

Elle a demandé de bénéficier d'un délai de paiement jusqu'au mois de janvier 2026 (alors que dans la résiliation de commun accord, le locataire s'était engagé de régler sa dette jusqu'au 15 juin 2025).

L'article 1244 du Code civil dispose que « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges*

peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état ».

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

En l'occurrence, les éléments du dossier ne permettent pas au Tribunal d'entrevoir l'évolution future de la situation financière de la partie défenderesse.

La demande tendant à l'octroi d'un délai de paiement n'est partant pas fondée.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande dirigée contre la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 13.776,10 €.

S'agissant d'une dette reconnue, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

La partie demanderesse n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la pure forme ;

se déclare incompétent pour connaître de la demande pour autant qu'elle est dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

déclare la demande fondée à l'encontre de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 13.776,10 € avec les intérêts légaux pour retard de paiement conformément à l'article 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 16 juin 2025 jusqu'à solde et le montant de 40,- € en application de l'article 5 de la même loi ;

déclare non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel et sans caution ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, 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.