

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 23 octobre 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 :

1) **PERSONNE1.)**, et
2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-9047 ETTELBRUCK, 17, rue Prince Henri,

parties demanderesses, défenderesses sur reconvention, sub 1) comparant en personne, sub 2) comparant par PERSONNE1.), muni d'une procuration spéciale écrite,

e t :

1) **PERSONNE3.)**, et
2) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, demanderesses par reconvention sub 1) comparant en personne, sub 2) comparant par PERSONNE3.), muni d'une procuration spéciale écrite.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 31 juillet 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, 25 septembre 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.

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

PERSONNE1.) fut entendu en ses prétentions.

PERSONNE3.) 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 31 juillet 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux GROUPE1.) ») ont fait convoquer PERSONNE3.)

et son épouse PERSONNE4.) (ci-après « les époux GROUPE2.) ») à se présenter devant le tribunal de paix de et à Diekirch pour les entendre condamner à leur payer le montant de 2.505,48 euros, outre les intérêts.

Ils ont encore demandé le « recalcul » des charges des mois de mars à octobre 2021 ainsi que pour les mois de mars à juin 2023.

A l'audience des plaidoiries du 25 septembre 2025, les époux GROUPE1.) maintiennent leurs demandes telles que formulées dans leur requête introductive d'instance.

Les époux GROUPE2.) concluent au rejet pur et simple des demandes formulées par les GROUPE1.).

Ils demandent encore la condamnation des GROUPE1.) à leur payer le montant de 1.400.- euros à titre de solde du loyer dû pour le mois de novembre 2021, outre les intérêts.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial du 12 octobre 2021, ayant pris effet le 1^{er} novembre 2021, les époux GROUPE2.) ont donné en location aux GROUPE1.) un local commercial situé à ADRESSE3.), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros et d'une avance sur charges mensuelle de 300.- euros.

Ledit contrat de bail a pris fin en date du 28 février 2023.

1. La demande principale

- La remise des loyers accordée pour les mois de juillet à septembre 2022

Les GROUPE1.) réclament le montant de 900.- euros à titre de remboursement de la remise des loyers accordée pour les mois de juillet à septembre 2022, outre les intérêts.

Ils font valoir que leurs anciens bailleurs leur auraient accordé une remise de 300.- euros par mois pour les mois de juillet à septembre 2022.

Les époux GROUPE2.) s'opposent à ladite demande.

Ils soutiennent que bien qu'une remise du loyer de 300.- euros par mois pour les mois de juillet à septembre 2022 ait été proposée aux locataires, cette proposition aurait été faite sous la condition expresse que les locataires respectent la durée du bail commercial, soit jusqu'au 31 octobre 2024. Dans la mesure où les locataires auraient quitté les lieux le 28 février 2023, ils auraient été tenus de restituer le montant de 900.- euros, initialement proposé, aux bailleurs à la fin du bail, ce qu'ils auraient d'ailleurs fait.

Par ailleurs, les époux GROUPE2.) prétendent encore que la proposition d'une remise du loyer de 300.- euros par mois n'aurait jamais été acceptée par les locataires.

Il résulte des éléments du dossier qu'en date du 4 juillet 2022, PERSONNE3.) écrit à PERSONNE1.) :

« En tant que propriétaire du local, je vous ai faits les propositions suivantes :

(...) que je vous diminue, à titre exceptionnel, les loyers de juillet, août et septembre 2022 de 300 Euros ».

En date du 6 juillet 2022, PERSONNE1.) écrit à PERSONNE3.) : « La proposition que vous m'avez faite de diminuer le loyer de 300 euros pendant 3 mois est vraiment insuffisante et ne changera pas grand-chose à ma situation, je vous avais demandé une diminution de loyer de 500 euros ».

Même si PERSONNE1.) n'a, dans un premier temps, pas voulu accepter la proposition de PERSONNE3.), - tel qu'affirmé par les époux GROUPE2.) -, il y a lieu de relever qu'il est constant en cause que les locataires n'ont pas payé le montant de [3 mois x 300.- =] 900.- euros pour les mois de juillet à septembre 2022.

A défaut de tout élément du dossier, ledit montant de 900.- euros n'a jamais été réclamé par les époux GROUPE2.) durant le bail.

Le montant de 900.- euros n'a été réclamé par les anciens bailleurs qu'à la fin du bail en arguant que ce geste commercial n'aurait été octroyé qu'à la condition expresse que les locataires respectent la durée complète du bail commercial.

Le tribunal tient à relever qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la réduction du loyer durant les mois de juillet à septembre 2022 aurait été convenue sous une quelconque condition.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'un accord a été trouvé entre parties de réduire le loyer pour les mois de juillet à septembre 2022 de 300.- euros par mois.

Dans la mesure où il est constant en cause que les locataires avaient payé le montant de 900.- euros à leurs anciens bailleurs à la fin du bail, - pour quelque raison que ce soit -, et au regard de l'accord trouvé entre parties, il y a lieu de déclarer fondée la demande des GROUPE1.) en remboursement du montant de 900.- euros.

Il y a partant lieu de condamner les époux GROUPE2.) à payer aux GROUPE1.) le montant de 900.- euros à titre de remboursement de la remise des loyers accordée pour les mois de juillet à septembre 2022.

Les GROUPE1.) sollicitant des « intérêts de retard pour une période de 1 année », il convient d'assortir le montant de 900.- euros des intérêts au taux légal à partir du 31 juillet 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde, et au plus tard jusqu'au 30 juillet 2026.

- Les frais de réparation de la climatisation et du frigo

Les GROUPE1.) réclament le remboursement du montant de $[332,28 + 29,25 + 245,70 =]$ 607,23 euros à titre de frais de réparation de la climatisation et du frigo.

Les époux GROUPE2.) concluent au rejet de ladite demande, au motif que lesdites réparations incomberaient aux locataires et non pas aux bailleurs.

L'article 1754 du Code civil prévoit que « Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire : aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il en a seulement quelques-uns de cassés ;

aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures ».

L'article 1755 du même code dispose qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Le bailleur répond des réparations autres que locatives, c'est-à-dire que tout ce qui touche à la structure de l'immeuble, au gros œuvre, aux clos et couvert, et aux équipements indispensables à l'utilisation de la chose louée.

Le locataire, quant à lui, doit dénoncer au bailleur les dégradations survenues au bien loué.

En l'espèce, au vu des contestations des époux GROUPE2.), il appartient aux GROUPE1.), qui réclament le remboursement des frais de réparation de la climatisation et du frigo, d'établir que la réparation desdits troubles dépasse le cadre des menues réparations prévues par l'article 1754 du Code civil et incombe partant aux bailleurs.

A défaut de tout élément du dossier établissant que les frais de réparation réclamés sont à charge des bailleurs, le tribunal décide que la réparation du bac à condensat du frigo ainsi que le remplissage du gaz de la climatisation relèvent des réparations locatives incombant au locataire, de sorte que les demandes des GROUPE1.) sont à déclarer non fondées.

- Les décomptes charges

Les GROUPE1.) réclament le remboursement du solde créditeur d'un montant de [558,51 (décompte charges 2021/2022) + 439,74 (décompte charges 2022/2023) =] 998,25 euros, outre les intérêts.

En même temps, les GROUPE1.) sollicitent la « révision », respectivement le « recalcul » des décomptes charges en ce qui concerne les mois de mars à octobre 2021, ainsi qu'en ce qui concerne les mois de mars à juin 2023.

Les époux GROUPE2.) concluent au rejet pur et simple desdites demandes.

En l'occurrence, les décomptes charges pour les exercices 2021/2022 et 2022/2023 sont versés en compte.

Le décompte charges 2021/2022 concerne la période allant du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022.

Les GROUPE1.) contestent ledit décompte, au motif que le contrat de bail litigieux aurait été conclu entre parties avec effet au 1^{er} novembre 2021, de sorte que les charges échues avant ladite date ne seraient pas à prendre en compte. Conformément à la position des GROUPE1.), il y a lieu de constater que le décompte charges 2021/2022 indique erronément que 261 jours seraient à charge des locataires.

Dans la mesure où le contrat de bail a été conclu entre parties avec effet au 1^{er} novembre 2021, seuls [30 jours (novembre 2021) + 31 jours (décembre 2021) + 31 jours (janvier 2022) + 28 jours (février 2022) + 31 jours (mars 2022) + 30 jours (avril 2022) + 31 jours (mai 2022) + 30 jours (juin 2022) =] 242 jours sont à charge des GROUPE1.).

Le solde créditeur du décompte charges 2021/2022 en faveur des GROUPE1.) s'élève dès lors au montant de $[(897,73 : 352 \text{ jours} \times 242 \text{ jours}) + (906,06 : 352 \text{ jours} \times 242 \text{ jours}) + (305,63 : 352 \text{ jours} \times 242 \text{ jours}) + (360,01 : 352 \text{ jours} \times 242 \text{ jours}) + 53,11 - 2.550.- \text{ (avances payées)} =] 799,15 \text{ euros}$.

Le décompte charges 2022/2023 concerne la période allant du 1^{er} juillet 2022 au 20 juin 2023.

Conformément à la position des époux GROUPE2.), le décompte charges 2022/2023 ne prend en compte que huit mois à charge des locataires (juillet 2022 à février 2023).

Le solde créditeur du décompte charges 2022/2023 en faveur des GROUPE1.) s'élève dès lors au montant de 439,74 euros, tel qu'indiqué dans ledit décompte.

Enfin, il convient de relever qu'il n'y a pas lieu d'analyser la demande des GROUPE1.) tendant au « recalcul » des décomptes charges pour les mois de mars à juin 2021, dans la mesure où celle-ci concerne la période antérieure à la conclusion du contrat de bail entre parties.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que les GROUPE1.) ont, en principe, droit au remboursement du montant de $[799,15 + 439,74 =] 1.238,89 \text{ euros}$ à titre de charges locatives trop payées pour la période allant du 1^{er} novembre 2021 au 28 février 2023.

Etant donné que les GROUPE1.) demandent seulement la condamnation de leurs anciens bailleurs à leur rembourser le montant de 998,25 euros, il y a lieu de faire droit à leur demande pour ledit montant.

Il convient partant de condamner les époux GROUPE2.) à payer aux GROUPE1.) le montant de 998,25 euros.

En ce qui concerne les intérêts de retard, les GROUPE1.) demandent d'assortir le montant de 998,25 euros des « intérêts de retard pour une période de 1 année ».

Il y a dès lors lieu d'assortir le montant de 998,25 euros des intérêts au taux légal à partir du 27 avril 2024, date de la mise en demeure, jusqu'au 26 avril 2025.

2. La demande reconventionnelle

Les époux GROUPE2.) demandent la condamnation des GROUPE1.) à leur payer le montant de 1.400.- euros à titre de solde du loyer dû pour le mois de novembre 2021, outre les intérêts.

Les GROUPE1.) s'opposent à ladite demande, en faisant valoir que malgré le fait que le contrat de bail prévoit comme prise d'effet le 1^{er} novembre 2021, ils n'auraient pu emménager et exploiter leur activité commerciale qu'à partir du 24 novembre 2021. En effet, les bailleurs auraient enlevé leur équipement matériel de boucherie seulement le 24 novembre 2024.

En l'occurrence, le contrat de bail stipule que « Les BAILLEURS s'engagent à enlever les équipements dont les LOCATAIRES n'auront pas besoin tels que les vitrines (présentoirs, les fours et le grand évier en inox. ».

Il résulte des courriels des 25, 26 et 27 octobre 2021 envoyés par PERSONNE1.) à PERSONNE3.) que le local commercial n'était pas encore libre fin octobre 2021.

Lesdits courriels ne portent toutefois pas à conséquence, dans la mesure où le contrat de bail a été conclu avec effet au 1^{er} novembre 2021.

En date du 23 novembre 2021, les GROUPE1.) procèdent au paiement de la moitié du loyer de novembre 2021 et mentionnent dans la communication du virement : « Paiement comme convenu moitié du mois Loyer + Charges chauffage et eau + charges entretien bâtiment Novembre 2021 ».

Il résulte des éléments du dossier que les époux GROUPE2.) ont réclamé le paiement du solde du loyer du mois de novembre 2021 pour la première fois en date du 19 janvier 2023, soit plus d'une année plus tard.

Au vu de ce qui précède, notamment en l'absence de réaction quant à la mention contenue dans le virement concernant le loyer du mois de novembre 2021 et de réclamation du solde dudit loyer pendant plus d'une année, et en l'absence de contestations de la part des époux GROUPE2.) quant au fait d'avoir libéré les lieux seulement fin novembre 2021, le tribunal retient que les parties ont convenu en novembre 2021 que les locataires ne seraient redevables que de la moitié du loyer.

La demande des époux GROUPE2.) en paiement du montant de 1.400.- euros à titre de solde du loyer du mois de novembre 2021 est partant à rejeter.

3. Les frais et dépens

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner les époux GROUPE2.) aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

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

reçoit la requête en la forme,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en remboursement de la remise des loyers accordée pour les mois de juillet à septembre 2022,

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) le montant de **900.- euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 31 juillet 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde, et au plus tard jusqu'au 30 juillet 2026,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en remboursement des frais de réparation relatifs au frigo et à la climatisation,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en remboursement des charges locatives trop payées pour la période allant du 1^{er} novembre 2021 au 28 février 2023,

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) le montant de **998,25 euros**, avec les intérêts au taux légal à partir du 27 avril 2024, date de la mise en demeure, jusqu'au 26 avril 2025,

déclare recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.),

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

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.