

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, huit décembre 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 :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par son gérant PERSONNE2.).

F A I T S :

Suivant requête déposée en date du 24 septembre 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, 27 octobre 2025, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 24 novembre 2025.

Maître Marc BECKER, le représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa le sujet de l'affaire.

Le représentant de la partie défenderesse fut entendu en ses 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 de la Justice de Paix de Diekirch en date du 24 septembre 2025, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer au requérant le montant de 8.576,39.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice ainsi que pour voir prononcer la résiliation judiciaire du bail entre parties et le déguerpissement, le cas échéant forcé, du locataire des lieux loués dans les 40 jours de la notification du jugement à intervenir. Le requérant a par ailleurs sollicité l'exécution provisoire du jugement quant à la condamnation pécuniaire et l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'audience du 24 novembre 2025, PERSONNE1.) a déclaré augmenter sa demande du chef d'arriérés de loyer et d'avances sur charges au montant de 11.298,74.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) a fait état de deux virements ayant été exécutés le jour-même des plaidoiries le 24 novembre 2025, l'un de 2.402,03.- euros et l'autre de 8.576,39.- euros. Le gérant de la société a précisé qu'il aurait investi des montants conséquents afin de pouvoir démarrer le commerce de sorte que le maintien du bail serait primordial.

PERSONNE1.) a maintenu sa demande en résiliation du bail au vu des retards de paiement. Le règlement invoqué par la partie défenderesse n'a pas été contesté ni à l'audience ni en cours de délibéré.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 28 septembre 2022 et prenant effet au 1^{er} octobre 2022, PERSONNE1.) a donné en location à la SOCIETE1.) un espace commercial au rez-de-chaussée de la résidence « ALIAS1.) » sise à L-ADRESSE3.), avec emplacement de parking et cave dans le même immeuble, moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.920.- euros htva, et d'avances sur charges mensuelles de 200.- euros.

Concernant le principe du décompte versé par PERSONNE1.) à l'audience du 24 novembre 2025, la SOCIETE1.) n'a pas émis de contestations, sous réserve des deux paiements effectués le même jour.

En l'absence de contestations de la part du bailleur, le tribunal tient lesdits paiements comme établis de sorte que le solde d'arriérés de loyer et d'avances sur charges s'élève actuellement à $11.298,74 - 2.402,01 - 8.576,39 = 320,34$ - euros, montant au paiement duquel il convient de condamner la SOCIETE1.).

En vertu de l'article 1728 du Code civil l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement 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.

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 (cf. Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n° 388 bis).

En l'espèce, les arriérés à prendre en considération s'élèvent à 320,34.- euros réduits en grande partie en raison du non-paiement de la non-adaptation indiciaire du loyer.

Le tribunal estime qu'au vu des circonstances de l'espèce, une résiliation du bail serait une sanction disproportionnée et que la violation par la locataire de ses obligations contractuelles ne revêt pas une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Les demandes en résiliation et en déguerpissement sont dès lors à rejeter.

Dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la seule charge de PERSONNE1.) tous les frais par lui exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de condamner la SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il y a lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement alors que le bien-fondé de la créance n'est pas contesté.

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 PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyer partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 320,34.- euros avec les intérêts légaux à partir du 24 novembre 2025 jusqu'à solde ;

déclare les demandes en résiliation et en déguerpissement non-fondées, partant en **déboute** ;

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros ;

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance ;

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

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